NORDVIK

Nedre Ullevål 5

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Ullevål 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
20	Egenerklæringsskjema
27	Andre vedlegg
29	Tilstandsrapport
181	Nabolagsprofil
183	Kontaktinfo
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Topp- og hjørneleilighet med stor privat takterrasse, gode solforhold, heis og P-plass. V.V., oppvarming og internett

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**263 340,-**
Totalpris	**10 753 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 987,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

SJELDEN MULIGHET PÅ ULLEVÅL / BLINDERN

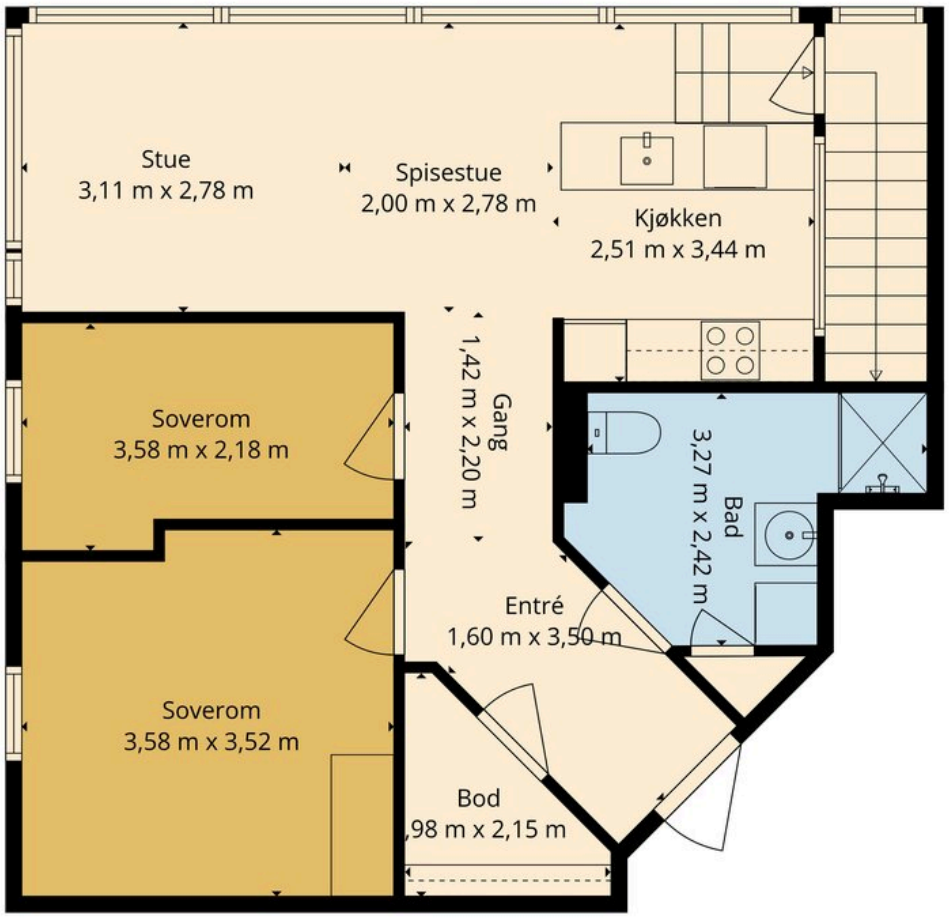
Unik og moderne topp- og hjørneleilighet i et arkitektonisk bygg tegnet av Code arkitekter, som vant Oslo bys arkitekturpris i 2016. Både bygget og leiligheten holder en høy standard med blant annet vannbåren varme og balansert ventilasjon. Privat takhage på ca. 42 kvm med fantastisk utsikt fra Grefsenkollen til langt ut i Bærum, samt boblebad og gode solforhold.

Videre byr leiligheten på en luftig hjørnestue og åpen kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, bad med stor dusjnisje, to soverom, innvendig bod og entré. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm og garasjeplass i felles anlegg. Heis til alle plan, inkludert takhagen.

Denne leiligheten bør virkelig oppleves!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0168/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO
Gnr 47, bnr 235, snr 29 i Oslo kommune

Selger
Vidar Kruse Måløy

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 766 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, kjøkken/stue, hovedsoverom, soverom II, innvendig bod og bad.
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

9. etasje:
TBA: 42 kvm. Takterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.
- Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. 5 kvm.
- Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.
- Takhøyde er målt til 2.24- 2.47 meter
- Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

- Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Solforhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 8. etasje. Dette gir gode lys- og solforhold.

Den private takterrassen har gode solforhold. Selger har oppgitt følgende angående solforhold:
"På takterrassen er det sol fra soloppgang til ca. kl. 21:00 midt på sommeren, avhengig av hvor man sitter på takterrassen. Noen deler av terrassen er mer solrike enn andre."

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på uteplassen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 8. etasje og har heisadkomst. Leiligheten består av gang, innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning, hovedsoverom, soverom II og bad. Fra kjøkkenet har man en utvendig trapp som tar deg opp til en helt fantastisk takterrasse.

- I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm og en garasjeplass med lader til EL-bil.
- Innvendig sykkelbod innenfor garasjen i -1. etasje.
- Barnevogn kan tas i heisen opp til leiligheten eller settes i 1. etasje. Opplysning gitt av selger.

OM ULLEVÅL TÅRN
"Ullevål Tårn står blant høyreiste aske- og lønnetrær i et etablert boligområde sentralt i Oslo. Boligene er del av den urbane byen samtidig som de har en tilbaketrukket posisjon i grøntdraget. Felles utearealer mot sør knytter seg på parkdraget som går gjennom området. Det nye tårnet bevarer åpenheten i nabolaget: man kan bevege seg gjennom bygget og ut i det grønne nærområdet.

Leilighetene har inngang fra en felles oppgang i midten av bygget og åpner seg ut mot hjørnene og trærne rundt. Det er fire leiligheter per etasje. Alle hovedoppholdsrom er i et hjørne med store, åpne glassfelt og balkonger som varierer i størrelse og orientering. Som grener på et tre danner de egne steder i høyden for hver enkelt bolig. Leilighetene har fleksible planløsninger som kan tilpasses og bygges om.

Private hager på bakkeplan og tak gir tårnet en grønn ramme og gode utearealer for boligene. Trekledning, fargebruk og gode, snekrete detaljer gir bygningen en varm lød og et egenartet arkitektonisk uttrykk.

Ullevål Tårn er hedret med Oslo Bys Arkitekturpris for 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".

Standard
Velkommen til en særdeles attraktiv og stilfull toppleilighet med en spennende beliggenhet midt mellom Adamstuen og Ullevål Hageby. Leiligheten ligger i øverste etasje i prisbelønte Ullevål Tårn, vinner av Oslo bys arkitekturpris 2016, og byr på en spektakulær utsikt fra Grefsenkollen til langt ut i Bærum. Leiligheten har også flere ganger vært brukt i TV-innspillinger.

Den romslige, private takterrassen på ca. 42 kvm er en sjelden perle med gode solforhold og fantastisk utsikt. Terrassen er opparbeidet med tredekke, strømuttak og stilrene rekkverk i glass og metall. Det medfølger også boblebad – perfekt for lange sommerkvelder eller avslappende stunder året rundt.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard med lyse overflater, moderne løsninger og nyslipte parkettgulv fra 2026. Planløsningen er fleksibel, og dagens soverom II kan enkelt innlemmes i stuen dersom man ønsker en enda større oppholdsdel. Store vindusflater mot to himmelretninger gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse gjennom hele dagen.

GANG
Leiligheten har adkomst via heis eller felles trappeoppgang. Entréen oppleves som innbydende og romslig, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det praktisk adkomst til alle rom. Det er montert porttelefon med kamerafunksjon. Fra gangen er det også inngang til en innvendig bod som gir svært gode oppbevaringsmuligheter i tillegg til kjellerboden. Sikringsskapet er plassert i boden.

STUE
Stuen er virkelig noe helt for seg selv. Det er sjelden man finner en så lys og luftig hjørnestue med vindusflater langs store deler av veggene. Her får man en fantastisk romfølelse og en nærmest sømløs kontakt med utsikten utenfor.

Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i åpen løsning mot kjøkkenet. For den som ønsker en større stue, er det mulig å åpne opp mellom stue og dagens

gjesterom/kontor. Flere naboer har gjort lignende løsninger, blant annet med glassvegger eller spesialtilpassede hyller som skaper en fleksibel overgang mellom rommene. Opplysning gitt av selger.

Gulvene består av pen enstavsparkett som ble slipt i 2026. Veggene ble malt i behagelige og tidsriktige fargetoner samme år. Her kan man med andre ord flytte rett inn.

KJØKKEN
Moderne kjøkken med glatte, grå fronter uten håndtak og praktisk kjøkkenøy. Kjøkkenet har benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kombiskap. Ventilator er montert over kokeplass. Avtrekk via mekanisk ventilasjonsanlegg.

HOVEDSOVEROM
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og eventuelt skrivebord eller kommode. Rommet har parkett på gulv, nymalte vegger og hyggelig utsikt.

SOVEROM II
Soverom II er etablert i senere tid og egner seg godt som gjesterom, kontor eller barnerom. Veggen mot stuen kan fjernes dersom man ønsker større oppholdsrom, eventuelt erstattes med glassvegg slik som nevnt under punktet «Stue».

BAD
Delikat baderom med flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Himlingen er malt og har innfelte downlights. Badet har balansert ventilasjon og inneholder servant med underskap, speil, stikkontakt, vegghengt toalett og dusjsone med dusjing direkte på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Det er montert slukrenne langs vegg i dusjsonen. Stoppekran er plassert i skap på badet.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte, glatte flater med innfelte downlights i entré. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vedlikeholdshistorikk:
- Jevnlig bytte av filter i ventilasjonsanlegg i regi av sameiet.
- Utbedrende arbeider på byggets fjernvarmeanlegg i 2025.
- Elbillader installert i 2021 (OneCo Elektro AS).
- Boblebad installert i 2018 (Installatøren AS).
- Etablering av ekstra soverom i 2020 (Expat Bygg AS).
- Maling av alle vegger samt flere lister i 2025–2026 (egeninnsats).
- Sliping og lakkering av alle parkettgulv med tre lag lakk i 2026, utført av Ekko Parkettsliperi.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med lader til EL-bil i kjelleren. Det er heisadkomst til garasjeanlegget fra etasjeplan.
Ved salg kreves egen tinglysning for garasjeplassen. Hver garasjeplass utgjør en ideell 1/36 del av seksjon 33, se vedtektene punkt 2.1.

Ellers er det 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Når ble du eier av boligen? Svar: 15. august 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader av OneCo Elektro AS i 2021. Installasjon av boblebad på takterrassen av Installatøren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Når ble kontrollen utført? Høsten 2015 ble det gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i alle leilighetene i bygget. Kontrollen ble gjennomført av Infratek AS på vegne av Hafslund.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee ladeboks installert av OneCo Elektro AS våren 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Ja. Beskriv: Kontroll og rengjøring av ventilasjon internt i leiligheten mai 2026. Utbedring av vannbåren fjernvarme i sameiet i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger i alle rom 2025-26 (egeninnsats). Sliping og lakkering av parkettgulv i alle rom (Ekko Parkettsliperi).

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. SVAR: Ja. Beskriv: Perlekre oppdaget i bygget høsten 2019. Pelias gjennomførte bekjempelsestiltak i form av utlegging av giftåte i 31 av
32 leiligheter, inkludert denne. Det har ikke vært rapportert om noen perlekre etter dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Noen leiligheter hadde i 2025 problemer med lav temperatur fra vannbåren sentralvarme. Dette ble utbedret av sameiet.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre enrdinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? SVAR: Ja. Beskriv: Det er varslet reguleringsarbeid for området Nedre Ullevål Terrasse (plan-ID 202454002) på nærliggende eiendom. Planforslaget omfatter oppføring av nye boliger. Jeg kjenner ikke til status utover offentlig tilgjengelig planinformasjon og kan ikke vurdere eventuell fremtidig påvirkning på eiendommen. Se salgsoppgave og/eller konferer med megler for mer informasjon.

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? SVAR: Ja. Beskriv: Det ble satt opp en ny vegg i 2020, for å skille ut soverom nr. 2 fra stuen iht. de opprinnelige plantegningene fra 2015.
Denne jobben ble utført av Expat Bygg AS.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Ja. Beskriv: Felleskostnadene er besluttet økt med 10% fra 01.07.2026, fra kr 3.987 til kr 4.386. Det er vedtatt beis/maling av ytre
fasade i sameiet. Det vil finansieres ved å innkalle ekstraordinær kapital fra sameierne, fordelt etter sameiebrøk. Sannsynlig pris 64/2845 (andel), dvs 2,25% x ca kr 800.000 = kr 17.996,-.

H-nummer: H0801.
Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

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

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel
- B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2014
- Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014
- Det er en takterrasse med tregulv på ca. 42 kvm
- Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Nesten alle punkter har fått tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten, bortsett fra følgende punkter som har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater vegger på bad: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Overflater gulv på bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Gulvet er utført med nedsenket dusjsone med fall, men øvrige gulvflater er flate. Løsningen gir redusert avrenning utenfor dusjsonen og medfører økt risiko for vannpåvirkning. Konsekvens: Flatt gulv uten tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen gir økt risiko for vannansamling og utilsiktet vannspredning til øvrige deler av badet. Over tid kan dette øke sannsynligheten for fuktbelastning på membran, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Funksjonen anses redusert, men ikke akutt sviktende. Det anbefales å være oppmerksom på bruk og vannmengder utenfor dusjsonen. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør gulvet bygges om med tilstrekkelig fall mot sluk også på øvrige gulvflater, i samsvar med gjeldende anbefalinger og våtromsnorm. Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom): Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes). Rensing og ny liming: Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt. Fuging: Reetablere fugene etter at

limet har tørket.

TG ikke undersøkt:
Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

EL-ANLEGG
- Anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.

VENTILASJON
- Balansert ventilasjon.
- Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

RØR OG VANN
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Varmtvannstank er felles i sameiet.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken, dvs. oppvaskmaskin, komfyr/ovn og kjøleskap.
- Hyller i boder.
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Boblebad på takterrasse.

Dette medfølger ikke:
- Fastmontert TV.
- Vaskemaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i ovennevnte 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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet via vannbåren varme.
Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, a-konto.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende strømkostnader:
- Strøm ca. kr. 7 863,- de siste 12 månedene. Det vil si ca. 655,25 per måned.
- 5 545 kWt de siste 12 månedene.
- Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Strømkostnad vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet TV og internett fra Telia (opplysning gitt av selger), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), vaktmestertjenester, heisdrift, vask av fellesareal, ytre vindusvask ganger 2 ganger per år, samt poster knyttet til normal drift og vedlikehold.

Fordelt slik:
A-konto oppvarming og varmtvann: kr 522,00
Kabel TV og Internett: kr 453,00
Garasje: kr 191,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 2 821,00

Felleskostnader øker med 10% fra 01.07.26.
Beising av fasaden igangsettes innen juni/juli 2026 og er

planlagt sluttført innen 3-4 uker hvis alt går etter planen. Kostnad for jobben er avtalt til 735.000,-, men endelig pris foreligger når jobben er utført og faktureres da i sin helhet. Det vil da sendes ut fakturaer til hver enkelt seksjon, basert på eierbrøk. Dette innbetales som et engangsbeløp for å dekke jobben. Selger har tatt et enkelt regnestykke på dette for å illustrere sånn ca. kostnad for denne seksjonen. Avvik kan forekomme og endelig pris vil først være klart når arbeidet er utført. Regnestykke: Sannsynlig pris 64/2845 (andel), dvs. 2,25% x ca kr 800.000 = kr 17.996,- for denne seksjonen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 984 432,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 937 727,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett og TV er inkludert i felleskostnadene. Opplysning gitt av selger.

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.
- Styrets leder: Brede Hovland. Mobil: 93440990. E-post: styret.ullevaltarn@styremail.no
- I henhold til styrets leder reguleres husleien årlig etter konsumprisindeksen. En eventuell justering foretas juli hvert år. Det er planlagt en økning på 10% i juli 2026.

STYRETS ARBEID I 2025
- Styrets arbeid har i denne perioden vært preget av både løpende vedlikehold og langsiktig forvaltning av bygningsmassen. Bygget har passert 10 år og vedlikeholdsbehovet er økende.
- Det tekniske vedlikeholdet er ivaretatt gjennom oppfølging av lovpålagte årskontroller og servicer på alt fra heis, sprinkler og brannalarm til VVS, pumpesystemer og ventilasjon.
- Av konkrete utbedringer har styret koordinert arbeider på byggets varmeanlegg, fulgt opp elektriske utbedringer i fellesarealene, og sørget for at lysrør i garasjen er skiftet.
- Sprekker i etasjeskillet mellom -1 og -2 har blitt tettet.
- I tillegg er faste fellesaktiviteter som dugnad, vindusvask og garasjevask planlagt og gjennomført for å opprettholde et godt bomiljø.
- Det har vært en lekkasje fra garasjeanlegg ned til enkelte boder. Lekasje fra garasjeplan og ned i bodene skyldes at de som vasket garasjen brukte for mye vann. Det gjorde at vannet trakk gjennom betongen og endte opp i noen boder. Det er meg bekjent ordnet opp i og forhindres for fremtiden ved å bruke mindre vann neste gang garasjen skal vaskes.
- Bygget har hatt problemer med å oppnå stabil varme. Christiania Rørleggerbedrift AS, i samarbeid med andre leverandører, har gjennomført en vurdering av nødvendige tiltak og utarbeidet et prisoverslag. Vakumutskiller er derfor blitt montert på varmeanlegget i byggets kjeller som skal fjerne "luft" fra systemet som distribuerer varmt vann til gulvoppvarming i alle leiligheter. Det er flere som har hatt problemer med sensorer til varmestyring, samt regulatorer til distribusjonen av varme til gulvene i hver enkelt leilighet, men dette er eier selv ansvarlig for. P.t. skal anlegget fungere tilfredsstillende. Selgers kommentar til dette vedr. leiligheten som selges: Jeg mistet litt varme i gulvet for et års tid siden, men fungerte igjen etter at jeg byttet batteri i alle termostatene.
- Flere beboere har problemer med vinduer og dører som må byttes ut (ikke selger), men det er usikkerhet om ansvaret ligger på den enkelte andelseier eller sameiet. Styret innhenter mer info og kommer tilbake med ny avstemning. Selgers kommentar til dette og leiligheten som selger: Jeg har ikke hatt noen problemer med vinduer og dører.
- Beising av fasaden igangsettes innen juni/juli 2026 og er planlagt sluttført innen 3-4 uker hvis alt går etter planen. Kostnad for jobben er avtalt til 735.000,-, men endelig pris foreligger når jobben er utført og faktureres da i sin helhet. Det vil da sendes ut fakturaer til hver enkelt seksjon, basert på eierbrøk. Dette innbetales som et engangsbeløp for å dekke jobben.
- Felleskostnadene er allerede økt med 5% fra 01.01.2026, men vil igjen øke med 10 % fra 01.07.2026.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån per 01.06.2026.

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning på fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 889,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utdrag fra årsberetningen for 2025:
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på –289 990 kroner, mot et overskudd på 134 227 kroner i 2024. Det negative resultatet skyldes i hovedsak vesentlig høyere kostnader til vedlikehold og drift enn budsjettert. Spesielt har utgifter knyttet til VVS-arbeider, ventilasjon og øvrig teknisk vedlikehold vært betydelig høyere enn tidligere år. Samlede driftskostnader oversteg driftsinntektene, noe som resulterte i et negativt driftsresultat for året. Resultatet er ført mot egenkapital. Sameiets disponible midler utgjorde 381 259 kroner per 31.12.2025, mot 671 249 kroner ved inngangen til året. Styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende for driftsbehov, men konstaterer at utviklingen understreker behovet for å tilpasse felleskostnadene bedre til sameiets faktiske kostnadsnivå og framtidige vedlikeholdsbehov.

Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Vedr. vedlikehold av takterrasse:
Styret henviser til FDV-dokumentasjon relatert til vedlikehold ifm. takterrassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

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 felles tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Diverse beplantning.

Adkomst
Adkomst til bygården fra liten stikkvei. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv beliggenhet på Ullevål, rett nedenfor Ullevål hageby og ovenfor Adamstuen. 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 Rema 1000 og 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
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
Området er regulert til boligbebyggelse, reg. bestemmelser S-4718. Se reguleringsbestemmelsene vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i området:
- Saksnr 202454002
Saken gjelder Nedre Ullevål terrasse - Boliger. Kirkeveien 166 - Utarbeidelse av planforslag
Sakstype: Detaljregulering
Se saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454002
Dette gjelder blant annet bygget ved siden av denne bygården. Så plansaken vil ha påvirkning på leiligheten i form av endringer i området, byggeaktivitet, støy, utsikt, innsyn etc. Når det er sagt er ikke det bygget som er der i dag særlig pent, og megler tror det vil ha en positiv effekt på bygården og området når området er ferdigutviklet. Da vil det nesten bli som en "ny bydel" og kanskje henge mer sammen med Akersborg Terrasse og Ullevål Hageby som ligger like ovenfor.

- Saksnr 202218693
Saken gjelder Nedre Ullevål 1-4 - Boliger. Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Sakstype Detaljregulering
Se saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218693

- Ullevål sykehus ligger like nedenfor bygården. Det er vedtatt at sykehuset skal nedlegges:
https://www.nrk.no/stor-oslo/frp_-kampen-for-a-redde-ulleval-sykehus-er-over-1.17423131

Boligen ligger i et område som er under stor utvikling og mye vil skje her de neste årene. Bygging, endringer og støy må derfor forventes. Det tas forbehold om at interessenter selv sjekker planene grundig med Plan og bygg dersom det er ønskelig å vite mer om planene i området.
Link: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

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

301/47/235/29:
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

29.05.2026 - Dokumentnr: 592557 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.05.2014 - Dokumentnr: 386089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/2845

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** - Kan slettes ved betaling av faktura rett etter budaksept. Gi beskjed hvis det er ønskelig kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. Pris varierer, selger betaler kostpris fra forretnignsfører kr. 3 649,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-
Foto - Selger betaler kostpris kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 174,- 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 12. juni 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vidar Kruse Måløy	9578-5997-4-378731	2026-06-12 10:23:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
12. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0168/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Vidar Kruse Måløy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader av OneCo Elektro AS i 2021. Installasjon av boblebad på takterrassen av Installatøren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2015 ble det gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i alle leilighetene i bygget. Kontrollen ble gjennomført av Infratek AS på vegne av Hafslund.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee ladeboks installert av OneCo Elektro AS våren 2021.

---

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: Kontroll og rengjøring av ventilasjon internt i leiligheten mai 2026. Utbedring av vannbåren fjernvarme i sameiet i 2025.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger i alle rom 2025-26 (egeninnsats). Sliping og lakkering av parkettgulv i alle rom (Ekko Parkettsliperi).

---

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?

Nei

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: Perlekre oppdaget i bygget høsten 2019. Pelias gjennomførte bekjempelsestiltak i form av utlegging av giftåte i 31 av 32 leiligheter, inkludert denne. Det har ikke vært rapportert om noen perlekre etter dette.

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

Ja

Beskriv: Noen leiligheter hadde i 2025 problemer med lav temperatur fra vannbåren sentralvarme. Dette ble utbedret av sameiet.

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?

Nei

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 er varslet reguleringsarbeid for området Nedre Ullevål Terrasse (plan-ID 202454002) på nærliggende eiendom. Planforslaget omfatter oppføring av nye boliger. Jeg kjenner ikke til status utover offentlig tilgjengelig planinformasjon og kan ikke vurdere eventuell fremtidig påvirkning på eiendommen. Se salgsoppgave og/eller konferer med megler for mer informasjon.

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?

Ja

Beskriv: Det ble satt opp en ny vegg i 2020, for å skille ut soverom nr. 2 fra stuen iht. de opprinnelige plantegningene fra 2015. Denne jobben ble utført av Expat Bygg AS.

---

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

Ja

Beskriv: Felleskostnadene er besluttet økt med 10% fra 01.07.2026, fra kr 3.987 til kr 4.386. Det er vedtatt beis/maling av ytre fasade i sameiet. Det vil finansieres ved å innkalle ekstraordinær kapital fra sameierne, fordelt etter sameiebrøk. Sannsynlig totalpris 7-800.000: For denne andelen: 64/2845 (andel), dvs 2,25% x ca kr 800.000 = kr 17.996,-.

---

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: 29-0168/26

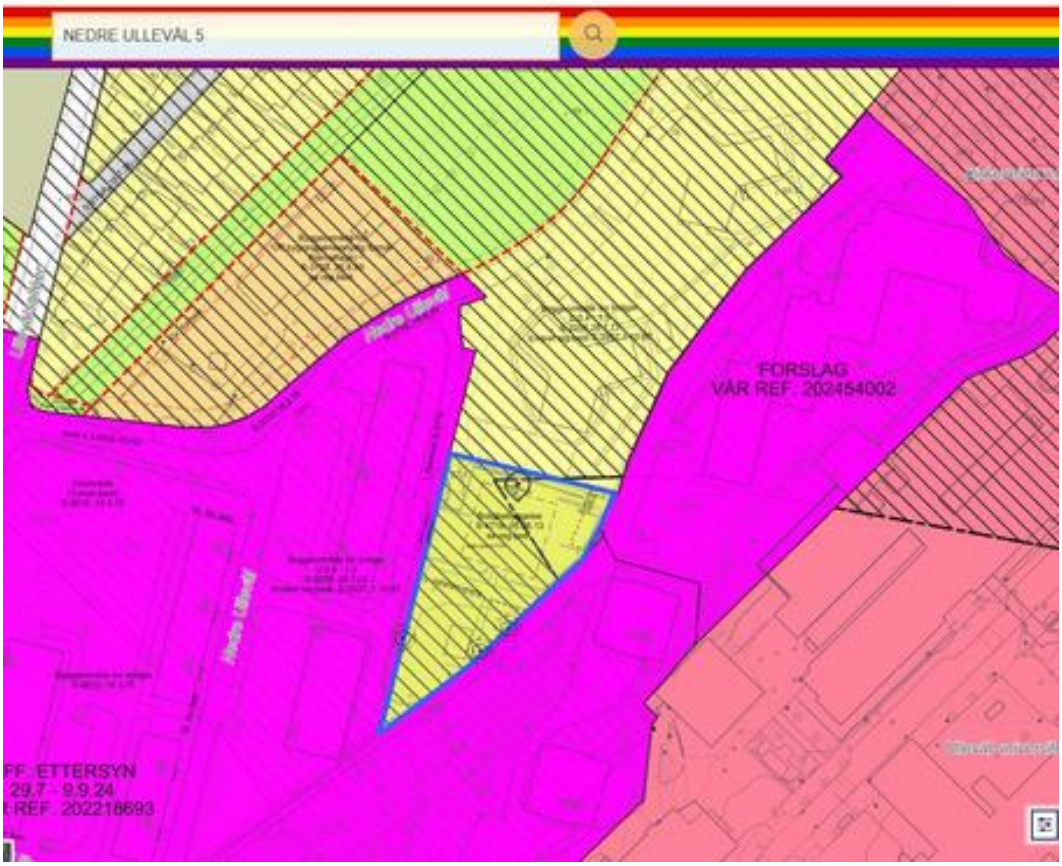
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

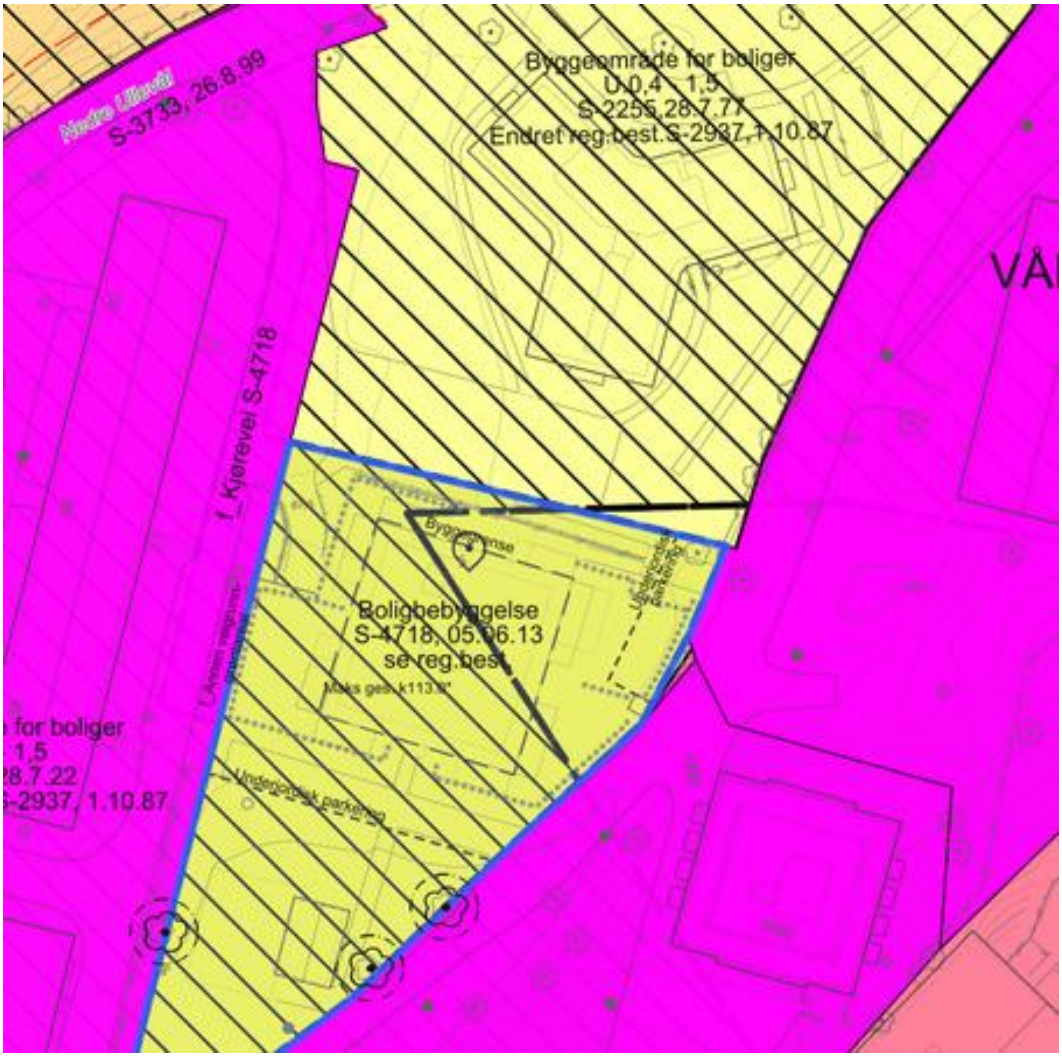
Navn	Dato
Vidar Kruse Måløy	**2026-06-12**

Identifikasjon

Vidar Kruse Måløy

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


NEDRE ULLEVÅL 5
FORSLAG
VÅR REF. 202454002
FF. ETTERSYN
29.7 - 9.9.24
REF. 202218693


Byggeområde for boliger
U.0.4 1,5
S-2255 28.7.77
Endret reg.best.S-2937, 1.10.87
S-3733, 26.8.99
f_Kjørevei S-4718
Boligbebyggelse
S-4718, 05.06.13
se reg.best
Maks gesimshøyde
Maks gesimshøyde
Underjordisk parkering
for boliger
1,5
8.7.22
-2937, 1.10.87

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO
OSLO kommune
gnr. 47, bnr. 235, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3619 **Eiendomsverdi ref nr:** IS5002

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 8.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2014

Det er en takterrassemed tregulv på ca. 45m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaski og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Boligen har vannbåren varme.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

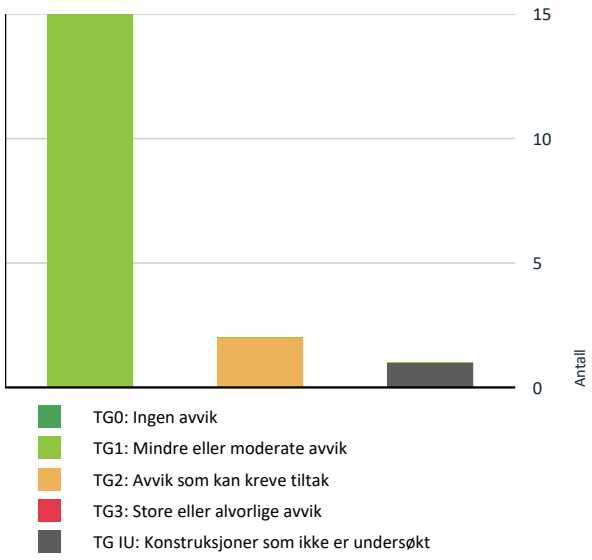
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en takterrassemed tregulv på ca. 42m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

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

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har på takterrasse et boblebad. Boblebadet er ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Det er ikke gitt opplysninger om feil. Tg ikke vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaski og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at ei i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Gulvet er utført med nedsenket dusjsone med fall, men øvrige gulvflater er flate. Løsningen gir redusert avrenning utenfor dusjsonen og medfører økt risiko for vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens:
Flatt gulv uten tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen gir økt risiko for vannansamling og utilsiktet vannspredning til øvrige deler av badet. Over tid kan dette øke sannsynligheten for fuktbelastning på membran, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Funksjonen anses redusert, men ikke akutt sviktende .

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på bruk og vannmengder utenfor dusjsonen.
Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør gulvet bygges om med tilstrekkelig fall mot sluk også på øvrige gulvflater, i samsvar med gjeldende anbefalinger og våtromsnorm.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaski og det er tilkoblet et vannklosett.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Byggeår 2015, kontroll fra Infratek på vegne av Hafslund

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja det meste fra byggeår 2015. Elbillader fra 2021 (OneCo Elektro AS),
   boblebad fra 2018 (Installatøren AS). Har dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					42
8. Etasje	64			64	
Kjeller		5		5	
SUM	**64**	**5**			**42**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
8. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.

Takhøyde er målt til 2.24- 2.47 meter

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Vidar Kruse Måløy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	235	0	29	2143 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nedre Ullevål 5

Hjemmelshaver
Måløy Vidar Kruse

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
64 / 2845

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 143 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Bytte av filter i ventilasjon 2 ganger per år. Utbedrende arbeider på byggets varmeanlegg for fjernvarme i 2025
Elbillader fra 2021 (OneCo Elektro AS), boblebad fra 2018 (Installatøren AS).
Etablering av ekstra soverom i 2020 (Expat Bygg AS).
Maling av alle vegger, samt mange lister i 2025-26 (egeninnsats).
Sliping av alle parkettgulv, samt 3 lag lakk i 2026 i regi av Ekko Parkettsliperi.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.03.2021	Oneco Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	19.05.2022		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.04.2021	Installatøren Oslo As	Gjennomgått		Nei
Ventilasjonsrens. Faktura	11.05.2026	Pust Ventilasjon AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IS5002

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENQVIST

BankID Qualified Signing
Aguta, Erica Chinwendu
2026-05-28

BankID Qualified Signing
Mork, Anne Odrun Husby
2026-05-28

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Ullevål Tårn
Tid: 12. mai 2026, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 14 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Erica Chinwendu Aguta ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anne Odrun Husby Mork ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 289 990 og en egenkapital på kr 381 589, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Vinduer og dører – reklamasjon mot utbygger**
   Styret presenterte saken. Saken ble diskutert og spørsmål besvart.

   Vedtak:

   Årsmøtet ønsket å dele opp styrets vedtak og stemme over dem hver for seg ved håndsopprekning.
   1. Ved håndsopprekning ble det enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å engasjere advokat for å fremme reklamasjonskrav ovenfor utbygger/entreprenør knyttet til mangler på vinduer og dører.

2. Det har oppstått usikkerhet i resultatet av avstemmingen, og resultatet er avgjørende for vedtaket. Vi erklærer derfor resultatet som ugyldig. Styret kommer tilbake med ny avstemming ifm. fullmakt når det foreligger mer informasjon i saken.

5. Fasade – beis og maling

Styret presenterte saken. Saken ble diskutert og spørsmål besvart.

Alternativ A – lån: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med én av de innhentede leverandørene og ta opp felleslån på inntil 900 000 NOK for å finansiere arbeidet.

Alternativ B – ekstraordinært innkall: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med én av de innhentede leverandørene og innkalle ekstraordinær kapital fra sameierne, fordelt etter sameiebrøk, tilsvarende faktisk kontraktssum.

Vedtak:

Det ble gjennomført en håndsopprekning for å stemme over alternativene.

Alternativ A: Ingen stemte for, alle stemte mot.

Alternativ B: 11 stemte for, 2 stemte blankt.

Årsmøtet vedtok alternativ B.

6. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 102 761 og forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 01.01.26 og en ytterligere økning på 10% fra 01.07.26.

Budsjettet ble tatt til orientering.

ENQVIST

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Morten Sjong Mathisen	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Ingunn Gurvin	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Neha Parkeh	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Daniel Jensen	valgt for 2 år i 2026

Varamedlemmet ble valgt ved akklamasjon. Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til elektronisk signering.
Møtet ble avsluttet kl. 19.55.

Microsoft Teams, 12. mai 2026

Erica Chinwendu Aguta
møteleder

Anne Odrun Husby Mork
seksjonseier

ENQVIST

BankID Qualified Signing
Aguta, Erica Chinwendu
2026-05-13

BankID Qualified Signing
Mork, Anne Odrun Husby
2026-05-13

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Ullevål Tårn
Tid: 12. mai 2026, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 14 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Erica Chinwendu Aguta ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anne Odrun Husby Mork ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 289 990 og en egenkapital på kr 381 589, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Vinduer og dører – reklamasjon mot utbygger**
   Styret presenterte saken. Saken ble diskutert og spørsmål besvart.

   Vedtak:

   Årsmøtet ønsket å dele opp styrets vedtak og stemme over dem hver for seg ved håndsopprekning.
   1. Ved håndsopprekning ble det enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å engasjere advokat for å fremme reklamasjonskrav ovenfor utbygger/entreprenør knyttet til mangler på vinduer og dører.

   2. Ved håndsopprekning stemte 7 for og 6 mot (en seksjonseier hadde forlatt årsmøtet, og derfor ble stemmen blank) for at styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 1 million

kroner. Enkelte seksjonseiere ga et ønske om at det skulle bli tatt opp et lån som gir dem muligheten for at den enkelte kan nedbetale sin andel av lånet. Styret tar dette til etterretning.

5. **Fasade – beis og maling**
Styret presenterte saken. Saken ble diskutert og spørsmål besvart.

Alternativ A – lån: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med én av de innhentede leverandørene og ta opp felleslån på inntil 900 000 NOK for å finansiere arbeidet.

Alternativ B – ekstraordinært innkall: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med én av de innhentede leverandørene og innkalle ekstraordinær kapital fra sameierne, fordelt etter sameiebrøk, tilsvarende faktisk kontraktssum.

Vedtak:

Det ble gjennomført en håndsopprekning for å stemme over alternativene.

Alternativ A: Ingen stemte for, alle stemte mot.

Alternativ B: 11 stemte for, 2 stemte blankt.

Årsmøtet vedtok alternativ B.

6. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 102 761 og forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 01.01.26 og en ytterligere økning på 10% fra 01.07.26.

Budsjettet ble tatt til orientering.

ENQVIST

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Morten Sjong Mathisen	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Ingunn Gurvin	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Neha Parkeh	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Daniel Jensen	valgt for 2 år i 2026

Varamedlemmet ble valgt ved akklamasjon. Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til elektronisk signering.
Møtet ble avsluttet kl. 19.55.

Microsoft Teams, 12. mai 2026

Erica Chinwendu Aguta
møteleder

Anne Odrun Husby Mork
seksjonseier

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Ullevål Tårn

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers 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.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Ullevål Tårn

Ordinært årsmøte i **Sameiet Ullevål Tårn** avholdes:

Tid: 12. mai 2026, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Møte-ID: 391 279 853 961 01
Passord: nm9UH6R2

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2025
4. Vinduer og dører – reklamasjon mot utbygger
5. Fasade – beis og maling
6. Budsjett 2026
7. Valg

Oslo, 4. mai 2026
Styret i Sameiet Ullevål Tårn

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Brede Hovland
Styremedlem:	Neha Parekh
Styremedlem:	Ingunn Gurvin
Varamedlem:	Erik Matthias Erichsen

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Ullevål Tårn
Antall boligseksjoner:	39
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	915488854
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Erica Chinwendu Aguta
Revisor:	Moltzau Revisjon AS
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Forsikringsnummer:	SP5144131

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør besørge egen innboforsikring.

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.

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.

3. EIERSKIFTER

5 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styrets arbeid har i denne perioden vært preget av både løpende vedlikehold og langsiktig forvaltning av bygningsmassen. Bygget har passert 10 år og vedlikeholdsbehovet er økende.

Det tekniske vedlikeholdet er ivaretatt gjennom oppfølging av lovpålagte årskontroller og servicer på alt fra heis, sprinkler og brannalarm til VVS, pumpesystemer og ventilasjon. Av konkrete utbedringer har styret koordinert arbeider på byggets varmeanlegg, fulgt opp elektriske utbedringer i fellesarealene, og sørget for at lysrør i garasjen er skiftet. Sprekker i etasjeskillet mellom -1 og -2 har blitt tettet. I tillegg er faste fellesaktiviteter som dugnad, vindusvask og garasjevask planlagt og gjennomført for å opprettholde et godt bomiljø.

5. ØKONOMISK RESULTAT

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på –289 990 kroner, mot et overskudd på 134 227 kroner i 2024. Det negative resultatet skyldes i hovedsak vesentlig høyere kostnader til vedlikehold og drift enn budsjettert. Spesielt har utgifter knyttet til VVS-arbeider, ventilasjon og øvrig teknisk vedlikehold vært betydelig høyere enn tidligere år. Samlede driftskostnader oversteg driftsinntektene, noe som resulterte i et negativt driftsresultat for året. Resultatet er ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler utgjorde 381 259 kroner per 31.12.2025, mot 671 249 kroner ved inngangen til året. Styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende for driftsbehov, men konstaterer at utviklingen understreker behovet for å tilpasse felleskostnadene bedre til sameiets faktiske kostnadsnivå og framtidige vedlikeholdsbehov.

6. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader har vært stabile i 2025. Styret ser nå behov for å øke felleskostnadene for å sikre en bærekraftig økonomi i sameiet. Bakgrunnen for økningen er at kostnadene knyttet til faste serviceavtaler og nødvendige tjenester har steget vesentlig mer enn den generelle konsumprisindeksen (KPI), samt og også opparbeide midler til forefallende vedlikehold og fremtidige utbedringer. For å opprettholde standarden på vedlikehold og drift, er det derfor nødvendig med en justering av de månedlige fellesutgiftene.

Styret vil på denne bakgrunn øke de månedtlige felleskostnadene med 10% fra og med 1 juli, i tillegg til 5% økning vedtatt fra 1 januar 2026. Det vil ikke være økninger i A-konto varme eller internett i 2026. Behovet for ytterligere økninger vil bli vurdert fortløpende.

7. Fremtidig vedlikehold og utbedringer

Fasade – Beising
Styret har blitt oppmerksom på at sør og vestveggen i bygget sårt trenger å bli behandlet med ny beis. Vi har innhentet tilbud for å vaske og beise bygget. Se egen sak til beslutning for ytterligere detaljer.

Vinduer/Dører reklamasjon
Styret har blitt gjort oppmerksom på flere tilfeller av mangler og defekte vinduer og balkongdører i bygget i 2025. Siden årsskiftet er det blitt innhentet rapport fra en takstmann hos Follo Takst som har gått igjennom alle berørte vinduer og dører i bygget, samt en juridisk vurdering fra Huseierne. Se egen sak til beslutning for ytterligere detaljer.

Oslo, den 4 mai
Styret i Sameiet Ullevål Tårn

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 289 990, mot et budsjettert underskudd på kr 122 963.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 660 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 14 714.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Ullevål Tårn

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 382 016	1 382 016	1 356 642
Andre inntekter	2	250 524	246 048	246 816
Sum driftsinntekter		**1 632 540**	**1 628 064**	**1 603 458**
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000
Andre personalkostnader	3	11 280	11 280	11 280
Kommunale avgifter		334 976	340 900	308 821
Vedlikehold	4	799 352	637 900	379 429
Kollektiv avtale TV/bredbånd		177 259	173 748	169 344
Driftskostnader	5	354 134	333 000	368 666
Honorarer	6	85 273	80 549	78 336
Forsikring		89 085	85 000	80 714
Andre kostnader	7	10 347	8 650	9 357
Sum driftskostnader		**1 941 706**	**1 751 027**	**1 485 947**
Driftsresultat		**-309 166**	**-122 963**	**117 511**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		19 176	0	16 716
Netto finansresultat		**19 176**	**0**	**16 716**
Årets resultat		**-289 990**	**-122 963**	**134 227**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-289 990	0	134 227
Sum overføringer		**-289 990**	**0**	**134 227**

Balanse

Sameiet Ullevål Tårn

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		660	480
Andre fordringer		52 316	56 051
Bankinnskudd mv.	8	459 702	718 745
Sum omløpsmidler		**512 677**	**775 276**
Sum eiendeler		**512 677**	**775 276**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		381 259	671 249
Sum egenkapital	**9**	**381 259**	**671 249**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 714	15 025
Fyringsoppgjør	10	36 644	21 438
Leverandørgjeld		42 035	18 539
Påløpte kostnader		38 026	49 026
Sum kortsiktig gjeld		**131 419**	**104 027**
Sum gjeld		**131 419**	**104 027**
Sum egenkapital og gjeld		**512 677**	**775 276**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Sameiet Ullevål Tårn

Brede Kjerstad Hovland Styrets leder	Ingunn Gurvin Styremedlem	Neha Parekh Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet er organisert i henhold til eierseksjonsloven. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer tilknyttet sameiet, herunder tekniske installasjoner, bygningsmasse og utomhusarealer.
Sameiet driver ikke næringsvirksomhet. Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er lokalisert på adresse Nedre Ullevål 5.

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bodleie	7 200	7 200	7 200
Garasje	69 504	69 504	69 504
Kabel-TV - og internett	173 820	169 344	170 112
Sum	**250 524**	**246 048**	**246 816**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280
Sum	**11 280**	**11 280**	**11 280**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	87 003	30 000	29 000
Vedlikehold utearealer	20 252	50 000	60 561
Vedlikehold og drift heis	40 426	40 000	42 392
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	39 016	10 000	7 190
Vedlikehold porter	6 963	8 000	8 893
Vedlikehold VVS	390 700	330 900	49 244
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Forsikringsoppgjør	0	0	-20 847
Vedlikehold elektro	14 360	10 000	31 000
Lyspærer, lysrør etc.	10 454	0	1 292
Vedlikehold av avfallsbeholdere	8 930	7 500	8 441
Vedl.hold ventilasjon	100 616	60 000	68 827
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	80 633	70 000	93 436
Service pumpestasjon	0	6 500	0
Diverse vedlikehold	0	5 000	0
Sum	**799 352**	**637 900**	**379 429**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm mln 08968	115 280	110 000	109 472
Renhold	0	0	29 000
Annen renovasjon	4 813	2 000	10 057
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 000	0
Vaktmestertjenester	232 842	214 000	215 089
Vaktmestertjenester ekstra	0	5 000	4 969
Dugnad	1 199	0	79
Sum	**354 134**	**333 000**	**368 666**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	13 250	14 000	13 000
Forretningsførsel	61 800	61 800	59 750
Ekstraarb. forr.førsel	5 485	0	750
Andel systemkostnader	3 300	3 300	825
Beboerportal	0	0	2 611
Nøkkeladministrasjon	1 438	1 449	1 400
Sum	**85 273**	**80 549**	**78 336**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	2 650	3 100
Dugnader, Tilstelninger	0	2 000	0
Bankomkostninger	5 235	3 000	5 339
Diverse kostnader	1 914	1 000	920
Øreavrunding	-1	0	-2
Sum	**10 347**	**8 650**	**9 357**

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.43715	174 435	252 393
9666.01.67096 (+31) plassering	285 267	466 352
Sum	**459 702**	**718 745**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	671 249	537 022
Årets resultat	-289 990	134 227
Egenkapital 31.12.	**381 259**	**671 249**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen.
Årsaken er at den enkelte sameier, 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 verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier
uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme
som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto Fjernvarme	134 400	134 400
Fjernvarme mln. 69511098	-88 023	-99 345
Service/vedlikehold Fjernvarmeanlegg	0	-14 001
Uavregnet fyring pr 30.06.25	-9 733	0
Sum	**36 644**	**21 054**

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 en gang årlig, hvoretter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir innkrevet.

Fyring blir avregnet årlig per 30.06.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**671 249**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-289 990
C. Disponible midler 31.12	**381 259**
Årets endring i disponible midler	-289 990
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	512 677
- Kortsiktig gjeld	-131 419
= Disponible midler 31.12	**381 259**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året.
Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Ullevål Tårn

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ullevål Tårn som viser et underskudd på kr 289 990,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, 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 pr 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig 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 for MKE, 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 de 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, 4. mai 2026

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 80 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 80 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Vinduer og dører – reklamasjon mot utbygger

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Det er avdekket mangler og defekter på vinduer og dører flere steder i bygget. Styret har innhentet tilstandsrapport fra Follo Takst og juridisk vurdering fra Huseierne (vedlagt). Styret mener det er grunnlag for å fremme reklamasjonskrav overfor utbygger/entreprenør. Utbedringskostnadene er estimert til 1 000 000 NOK dersom sameiet selv må dekke disse.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet gir styret fullmakt til å engasjere advokat for å fremme reklamasjonskrav overfor utbygger/entreprenør knyttet til mangler på vinduer og dører. Sameiermøtet gir samtidig styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 1 000 000 NOK dersom sameiet helt eller delvis må bære utbedringskostnadene selv.

ENQVIST

Sak 5 Fasade – beis og maling

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Sør- og vestfasaden har et presserende behov for vask og ny beis. Styret har innhentet tre tilbud: Bygårdsservice (835 000 NOK), Alexens Gruppen (840 000 NOK) og Alfa Malermesterfirma (1 200 000 NOK).

For å finansiere arbeidet foreligger to alternativer: felleslån i sameiet, eller ekstraordinært innkall av kapital fordelt etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak:
Alternativ A – lån: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med én av de innhentede leverandørene og ta opp felleslån på inntil 900 000 NOK for å finansiere arbeidet.

Alternativ B – ekstraordinært innkall: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med én av de innhentede leverandørene og innkalle ekstraordinær kapital fra sameierne, fordelt etter sameiebrøk, tilsvarende faktisk kontraktssum.

ENQVIST

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 102 761.

Budsjettet forutsetter en økning på 5% fra 01.01.26 og en ytterligere økning på 10% fra 01.07.26 på felleskostnadene.

Budsjett Sameiet Ullevål Tårn for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 523 673	1 382 016
Felleskostnader		**1 523 673**	**1 382 016**
3627	Bodleie	8 732	7 200
3630	Garasje	76 628	69 504
3763	Kabel-TV - og internett	173 952	173 820
Andre inntekter		**259 312**	**250 524**
Sum driftsinntekter		**1 782 985**	**1 632 540**
5330	Styrehonorar	80 000	80 000
Styrehonorar		**80 000**	**80 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Andre personalkostnader		**11 280**	**11 280**
6320	Kommunale avgifter	381 610	334 976
Kommunale avgifter		**381 610**	**334 976**
6600	Vedlikehold bygning utv.	100 000	87 003
6605	Vedlikehold utearealer	35 000	20 252
6612	Vedlikehold og drift heis	42 000	40 426
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	39 016
6617	Vedlikehold porter	8 000	6 963
6620	Vedlikehold VVS	50 000	390 700
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	25 000	14 360
6626	Lyspærer, lysrør etc.	5 000	10 454
6634	Vedlikehold av avfallsbeholdere	10 000	8 930
6640	Vedl.hold ventilasjon	80 000	100 616
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	85 000	80 633
6690	Diverse vedlikehold	5 000	0
Vedlikehold		**470 000**	**799 352**
7690	Kabel-TV og internett	173 952	177 259
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**173 952**	**177 259**
6340	Strøm mln 08968	115 000	115 280
6380	Annen renovasjon	5 000	4 813
6785	Vaktmestertjenester	240 000	232 842
6791	Dugnad	2 000	1 199
Driftskostnader		**362 000**	**354 134**
6700	Revisjon	14 000	13 250
6710	Forretningsførsel	64 272	61 800
6711	Ekstraarb. forr.førsel	6 000	5 485
6714	Andel systemkostnader	3 432	3 300
6716	Nøkkeladministrasjon	1 500	1 438

Budsjett Sameiet Ullevål Tårn for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Honorarer		**89 204**	**85 273**
7500	Forsikringspremie	101 178	89 085
Forsikring		**101 178**	**89 085**
7400	Kontingenter	3 500	3 200
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	0
7770	Bankomkostninger	3 500	5 235
7790	Diverse kostnader	2 000	1 914
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**11 000**	**10 347**
Sum driftskostnader		**1 680 224**	**1 941 706**
Driftsresultat		**102 761**	**-309 166**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1
8051	Bankrenter	0	19 175
Finansinntekter		**0**	**19 176**
Netto finansresultat		**0**	**19 176**
Årets resultat		**102 761**	**-289 990**

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 3-5 medlemmer, inkludert styreleder, og et varamedlem.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Brede Hovland	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Ingunn Gurvin	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Neha Parekh	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Erik Eriksen	valgt for 1 år i 2025

Styreleder og varamedlem er på valg.

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Ullevål Tårn** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

Reklamasjonsrapport

Nedre Ullevål 5, 0850 Oslo



Oppdragsgiver:	Styret i Ullevål Tårn
Utarbeidet av:	Takstfullmektig Marius Braaen
Sidemannskontroll:	Takstingeniør Magnus Weie Hem
Vår referanse:	5802
Befaringsdato:	13.03.2026
Rapportdato:	09.04.2026
Utskriftsdato:	09.04.2026

FOLLO BOLIGTAKST

Norsk takst

INNHOLD

Innledning og generelle opplysninger 2
Påberopte forhold 6
2 Ødelagte lukkemekanismer 12
3 Ødelagte dører 18
4 Ødelagte vinduer 25
Oversikt over foreløpige kostnadsestimater 31
Bekreftelse og signaturer 32

INNLEDNING OG GENERELLE OPPLYSNINGER

FORMÅL MED RAPPORTEN

Follo Boligtakst AS er rekvirert av styret i Ullevål Tårn ved styremedlem Ingunn Gurvin.

Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra styret, og har til hensikt å dokumentere og vurdere påberopte forhold som beboere har meldt inn.

OPPDRAGSGIVER OG GRUNNLAG

Oppdragsgiver:	Sameiet Ullevål Tårn v/styret
Adresse:	Nedre Ullevål 5, 0850 Oslo
Telefon:	-
E-post:	styret.ullevaltarn@styremail.no

BEFARINGSDETALJER

Befaringsdato:	13.03.2026
Til stede:	Fra styret, Ingunn Gurvin og Neha Parekh, takstfullmektig Marius Braaen
Værforhold:	Overskyet, lett regn

EIENDOMMEN

Gnr/Bnr:	47/235. 39 seksjoner
Adresse:	Nedre Ullevål 5, 0850 Oslo
Grunnkrets:	0301
Kommune:	Oslo

EIERTID

Klart for innflytting i 2015. Sameiet har nye beboere og flere som flyttet inn i 2015.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Beliggenhet:	Leilighetsbygg på Ullevål i Oslo
Konstruksjoner:	Bygningen har bærekonstruksjon i betong og stål. Fasadene er bygget opp som isolerte stendervegger. Innvendige vegger i stenderverk.
Arealer:	2845
Eiendomsbrøk:	Felles, 2143 m2

BYGGEÅR / REFERANSENIVÅ

Boligen:	2015
Referansenivå:	TEK10

Opplysninger er gitt av oppdragsgiver eller er beskrevet i salgsdokumenter som er fremlagt av oppdragsgiver.

Referansenivået gjengir det minstekrav som stilles til bygningen og bygningsdelenes tekniske og funksjonelle tilstand som beskrives i byggeforskrift gjeldende på bygningens oppføringstidspunkt. Videre er det vanlig å henvise til Sintef Byggforsks byggeblader, som gir en rekke forslag og løsninger som oppfyller forskriftenes krav. Ved oppgradering av en bygning er det naturlig å legge relevante byggdetaljblader til grunn der det er mulig. Ved bruksendring av en bygning er det naturlig at det gis

enkelte dispensasjoner fra byggeforskriftene, men det gis normalt ikke dispensasjoner på områder vedrørende sikkerhet, miljø og helse.

MANDAT

Follo Boligtakst AS skal vurdere de påberopte forhold som beskrives punktvis senere i rapporten.

Dersom andre avvik tilfeldig avdekkes under befaring, skal også disse vurderes i rapporten.

Følgende skal vurderes for hvert forhold:

- Det skal vurderes om arbeidet er forskriftsmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Det skal vurderes om arbeidet er fagmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Dersom det er avvik, skal konsekvensene av avviket vurderes.
- Dersom avviket må utbedres, skal utbedringsmetode beskrives.
- Rimeligste fagmessige utbedringsmetode legges til grunn.
- Kostnader til nødvendig utbedring skal kalkuleres.

GJENNOMFØRING OG UTSTYR

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, informasjon fra mottatte dokumenter og faglige vurderinger.

Følgende utstyr benyttes til undersøkelsene som gjennomføres:

- Leica Disto X3 avstandsmåler
- Kniv og annet håndverktøy
- Bosch GLL 3-80 C krysslaser
- Mobilkamera

FREMLAGTE DOKUMENTER

Dato	Beskrivelse	Foretak	Forfatter
2014/15	Salgsprospekt	Privatmegleren	Bliksmark og Skredlund
27.02.2015	FDV- vinduer og dører	UPB AS	Agija Nikovska

REGRESS / ANSVAR / IDENTIFIKASJON

Takstmannen tar ikke stilling til dette spørsmålet.

FORUTSETNINGER FOR OPPDRAGET

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstfullmektig. Det er gjennomført sidemannskontroll av en kvalifisert takstingeniør for å sikre faglig kvalitet og etterprøvbarhet. De involverte har ikke noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstfullmektig og takstingeniøren er habil iht. Norsk Taksts retningslinjer for habilitet. Det er kun byggtekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggteknisk som er undertegnedes kompetanseområde. Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet iht Norsk Takst sine instrukser og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom Follo Boligtaksts egne rutiner.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i rapporten som er vurdert. Andre forhold enn de som fremkommer i rapporten er ikke undersøkt, da fokus kun er på de forhold det er reklamert på. Det kan derfor være forhold som senere viser seg, som kunne vært avdekket tidligere, men ikke er avdekket på grunn av mandatet om kun å besiktige de forhold som beskrives i denne rapport. Taksten er utarbeidet etter takstfullmektiges beste skjønn.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten.

Alle kostnader er estimert ut fra takstfullmektiges erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Holte Smartkalk / Norsk prisbok).

Det bør innhentes bindende pristilbud på alle arbeider.

VURDERING AV BYGNINGER OG BYGGVERK GENERELT

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Ved eventuelle søknadspliktige tiltak eller tiltak unntatt søknadsplikt etter byggeår, vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter, iht de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført. Selv om tiltaket er utført på et tidligere tidspunkt vil det som oftest gjøres vurderinger ut fra dagens regelverk dersom et søknadspliktig tiltak ikke er omsøkt. Dette fordi dagens regler som hovedsak legges til grunn ved søknader.

Andre ikke søknadspliktige arbeider som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk/fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført dersom ikke annet er spesifisert.

Avvik og slitasje som følge av normal bruk kommenteres normalt ikke.

Dagens forskrifter legges ikke til grunn dersom ikke dette er spesielt beskrevet i rapporten. Disse er som regel strengere og mer omfattende enn tidligere regelverk, og man må forvente avvik fra gjeldende regelverk på en brukt bolig.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Byggforskblad 700.320 gir forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning av materialer, komponenter og bygningsdeler.

Gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran f.eks. har intervall fra 20-40 år.

Byggebladet er ment for å brukes til planlegging av fremtidige kostnader og vedlikehold i nye eller planlagte bygg. Skal tabellen benyttes til å vurdere eksisterende bygg eller bygningsdeler må det brukes egne erfaringer, påkjenninger bygget/bygningsdelene får, utførelsesmetode. Vurderinger må gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle og etter en grundig tilstandsvurdering av bygget/bygningsdelene. Alder alene er ikke godt nok for å gi en vurdering. Intervaller for utskifting er beskrevet som svært usikre, og derfor er det faktiske tilstandsvurderingene kritiske for å kunne vurdere restlevetid på bygningsdelen.

Tabellen benyttes ofte feilaktig med direkte henvisninger til intervaller uten at det er gjort tilstandsanalyser og konkrete vurderinger på bygningsdeler som er mulig å vurdere, og vil kunne gi et svært feilaktig bilde av den konkrete situasjonen.

Følgende innhold er hentet fra Byggforskblad 700.320:

01 Innhold
Denne anvisningen gir forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler.

02 Begrensninger
Forslagene til intervaller for vedlikehold og utskifting må ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret, eksisterende bygningsdel. En slik bedømmelse må gjøres på grunnlag av kunnskap om teknisk tilstand, materialegenskaper, konstruksjonsoppbygging og belastninger for den aktuelle bygningsdelen, for eksempel klimapåkjenningene på stedet. Se også pkt. 2.

03 Grunnlag
Anvisningen bygger på data fra et begrenset grunnlagsmateriale og må derfor brukes kritisk. For å få full nytte av oversiktene bør man regelmessig korrigere og supplere dataene med egne erfaringer. For bygninger i bruk bør planlegging av intervaller for vedlikehold og utskifting alltid starte med en grundig registrering og tilstandsanalyse av konstruksjoner og komponenter, se Byggforvaltning 700.305.

21 Definisjon
Levetiden for en bygning eller bygningsdeler er den tiden som bygningen eller deler av bygningen oppfyller krav til ønsket funksjon.

23 Intervaller for utskifting
Intervallene for utskifting er spesielt usikre. I mange tilfeller har noen materialer, komponenter eller bygningsdeler betydelig lengre levetid enn det som er oppgitt i anvisningen, mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nye og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig – reparasjon kan være tilstrekkelig.

Tabell 4
Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger.

PÅBEROPTE FORHOLD

1. Ødelagte lukkemekanismer
2. Ødelagte dører
3. Ødelagte vinduer

1.1.1 Salgsopplysninger

I den sentrumsnære delen av Ullevål – rett på utsiden av Ullevål Hagebys sydlige hjørne – skal det føres opp en arkitektonisk perle av et leilighetsbygg. Det har fått navnet Ullevål Tårn.

I Ullevål Tårn blir det 32 leiligheter med høy standard, et særpreget boligprosjekt. Hver leilighet blir unik, og hver etasje vil ha sin egen vri i forhold til øvrige etasjer.

Ullevål Tårn vil fremstå som ett av Oslos absolutt flotteste boligprosjekter. Vi er overbevist om at det moderne bygget vil bli et landemerke når det er reist til topps og tatt i bruk! Tårnet vil bli noe folk både misunner og refererer til.

Interiør og materialer er av anerkjent meget god kvalitet. Det er opp til deg hvordan du kombinerer alle interiørmulighetene du har på Ullevål Tårn. På gulvet kan du velge parkett i hvitlasert eik, eik natur eller mørkere eik, uten at det er noen forskjell på prisen. Veggene males i lyse tidsriktige farger og du kan velge mellom åtte standardfarger. Selger har lagt mye innsats i å finne tidsriktige materialer av høy kvalitet, og på bad kan du velge mellom forskjellige flisprogram tilrettelagt av selger.

Solide naturmaterialer samt variasjon og ulikheter, kjennetegner fasadene i Ullevål Tårn. Det finnes garantert ingen bygg i hele Norge som ser slik ut.

Store vindusflater, funksjonell form og utsøkte detaljer er stikkord for leilighetene i Ullevål Tårn. Leilighetenes størrelse varierer fra 69 til 109 kvm.

Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 10.

VINDUER / VINDUSDØRER
Det leveres trevinduer kledd med utvendig aluminiumsbeslag. Glassene har varmereflekterende behandling (solvarmefaktor) og U-verdi iht TEK-10. En del vinduer kan ikke nåes med sikker vindusvask (uten bruk av lift), disse leveres med utvendig "selvrensende" overflate. Karmer leveres ferdig malt fra fabrikk med standard hvitfarge innvendig.

SELGER / HJEMMELSHAVER
Ullevål Boligutvikling AS, org.nr. 997 498 550.
c/o Solon Eiendom AS, Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo.

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Antatt overtagelse er 2. kvartal 2015. Dette under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2013. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelses-dato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering.

Dersom byggestart ikke er iverksatt innen 30.9.2014 kan kjøper kansellere inngått kjøpekontrakt. Kjøper vil i så tilfelle få tilbakebetalt innbetalte beløp. Denne kanselleringsretten gjelder også for selger.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

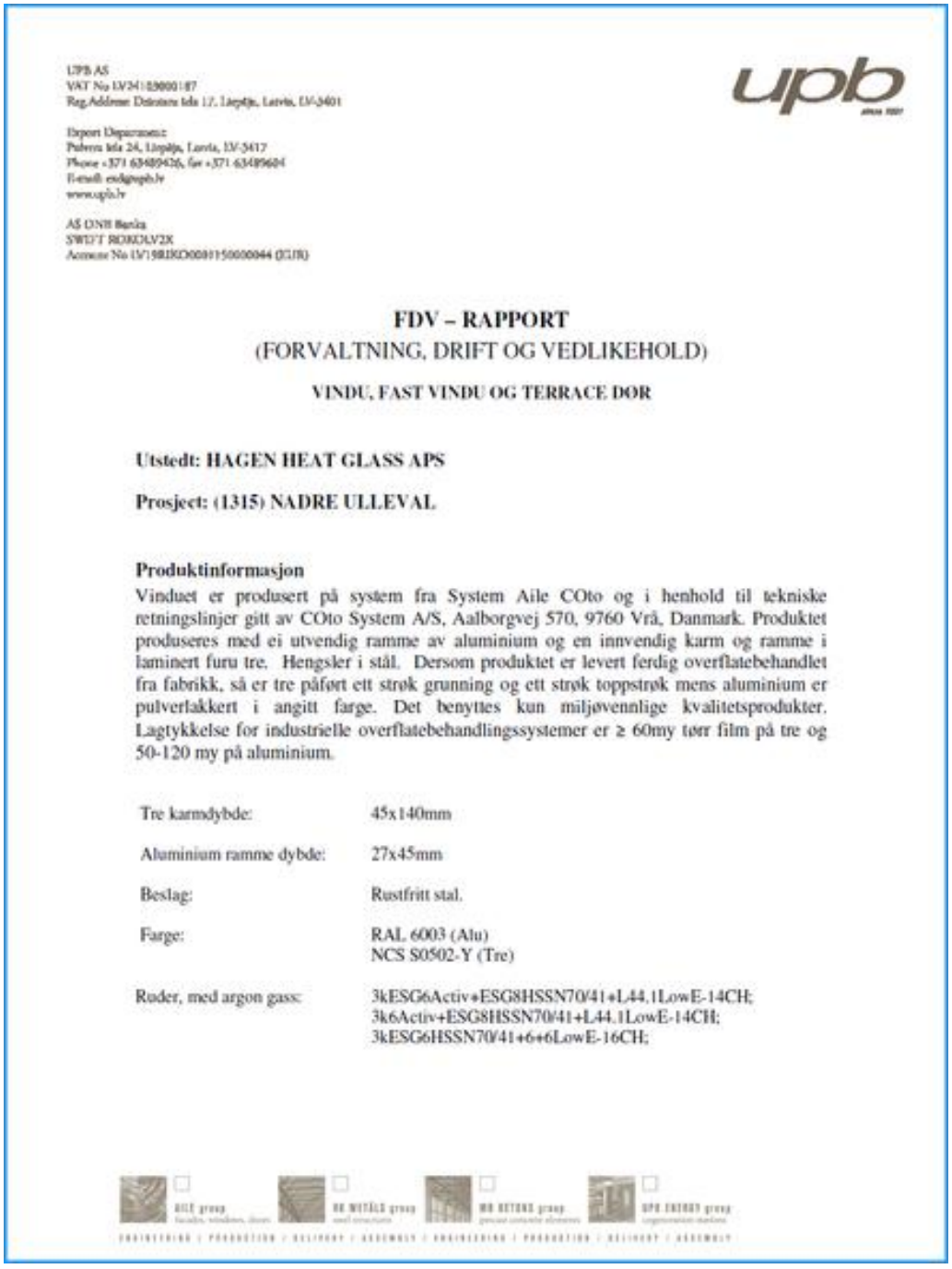
Alle opplysninger i prospekt og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal e.l.

Salgsopplysninger fra prospektet tilsier at dette er et leilighetsbygg med høy standard.



Vinduer og dører er produsert i Latvia. Aile Grupa er sertifisert etter DVC-standarder via Teknologisk Institut/Dancert, som er det danske sertifiseringsorganet bak DVC-ordningen. Dette betyr at Aile Grupa produserer vinduer som oppfyller de danske DVC-kravene.

1.1.2 FDV-dokumentasjon fra minnepinne gitt beboere ved innflytting



UPB AS
VAT No LV341[illegible]87
Reg.Address: Dzintaru iela 17, Liepāja, Latvia, LV-3401

Export Department:
Pulvera iela 24, Liepāja, Latvia, LV-3417
Phone: +371 63489426, fax: +371 63489604
E-mail: exd@upb.lv
www.upb.lv

AS DNB Banka
SWIFT: RIKOLV2X
Account No LV19RIKO0001500000044 (EUR)

FDV – RAPPORT

(FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD)

VINDU, FAST VINDU OG TERRACE DØR

Utstedt: HAGEN HEAT GLASS APS

Prosject: (1315) NADRE ULLEVAL

Produktinformasjon

Vinduet er produsert på system fra System Aile COto og i henhold til tekniske retningslinjer gitt av COto System A/S, Aalborgvej 570, 9760 Vrå, Danmark. Produktet produseres med ei utvendig ramme av aluminium og en innvendig karm og ramme i laminert furu tre. Hengsler i stål. Dersom produktet er levert ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, så er tre påført ett strøk grunning og ett strøk toppstrøk mens aluminium er pulverlakkert i angitt farge. Det benyttes kun miljøvennlige kvalitetsprodukter. Lagtykkelse for industrielle overflatebehandlingssystemer er ≥ 60my tørr film på tre og 50-120 my på aluminium.

Tre karmdybde:	45x140mm
Aluminium ramme dybde:	27x45mm
Beslag:	Rustfritt stal.
Farge:	RAL 6003 (Alu) NCS S0502-Y (Tre)
Ruder, med argon gass:	3kESG6Activ+ESG8HSSN70/41+L44.1LowE-14CH; 3k6Activ+ESG8HSSN70/41+L44.1LowE-14CH; 3kESG6HSSN70/41+6+6LowE-16CH;

Fdv gir produktinformasjon om vinduer og dører.

3k8HSSN70/41+6+8LowE-14CH;
3k6HSSN70/41+6+8LowE-15CH;
3k6HSSN70/41+8+8LowE-14CH;
3kESG4HSSN70/41+4+L44.2(SR)LowE-18/16CH;
3kESG4HSSN70/41+4+L33.1LowE-18CH;
3kESG6HSSN70/41+4+L33.1LowE-18/16CH.

Anvisninger for drift og vedlikehold

Vinduer kontrolleres og vedlikeholdes årlig. Overflater vaskes med lunken såpevann som ikke inneholder klor eller alkohol og eretter skylles med klart vann og tørkes med myk klut.

Mekaniske deler sjekkes, rengjøres og bevegelige beslagdeler smøres med syrefri olje.

Nøkkel fra låsbar barnesikringsvrider tas ut og holdes ved den ansvarlige forvalteren.

Komplett instruksjon sendes ut på forespørsel.

Ettersyn

Henglser og vridere smøres med låsolje eller vaselin ved behov. Sørg at luftens relative fuktighet innendørs ikke overstiger 40% over lengre perioder og det er god luftsirkulasjon. Komplett instruksjon sendes ut på forespørsel.

HMS-referanser

Se HMS-fakta henvisninger til Arbeidstilsynets publikasjoner.

Behandlingsmåte for avfall

Se www.ruteretur.no

Agija Nikovska,
Kvalitetssjef

27.02.2015., Liepāja

Fdv gir anvisninger for drift, vedlikehold og ettersyn.

2 ØDELAGTE LUKKEMEKANISMER

2.1 PUNKTER TIL VURDERING

Flere av beboerne i sameiet opplever problemer med åpne-/lukkemekanismen til vinduer og dører. Det er også meldt om slark i mange håndtak.

Følgende forhold er vurdert:

- Åpne-/lukkemekanismer til dører og vinduer
- Slark i håndtak

2.2 OPPBYGNING

Alle vinduer og dører har et låsesystem/skinnesystem som kalles espagnolettsystem/kolvepaskvil. Dette er et låsesystem som ligger sentrert i slagsidens ende. Når vinduer/dører med dette systemet stenges, låses det med to eller flere bolter. Standard låsesystemer har en bolt.

2.3 REFERANSENIVÅ

Byggeår 2015

Referanser og grunnlag for vurdering:

- TEK10

2.4 VURDERINGER

På befaringsdagen registreres det flere vinduer og enkelte dører som har delvis ødelagte eller ødelagte lukkemekanismer.

Det oppstår mye moment når vinduer og dører med dette låsesystemet stenges. Systemet består av mange bevegelige deler. Kombinasjonen av flere pakningslister og skyvebeslag over og under vinduet gjør at ved lukking, så treffer ikke alltid låsingen rent. Dette gjør at mekanismen gradvis, men raskt slites. Sånn sett må man trekke vinduet godt inn i større grad enn normalt, før man vrir om håndtaket.

Smøring av bevegelige deler i låsesystemet er en viktig del av vedlikeholdet, skal det fungere optimalt. Det er derimot ikke påregnelig at alle husker eller får til dette. Smøring av disse komponentene er ikke nødvendigvis enkelt.

Utskifting av defekte beslag må sannsynligvis byttes fra lift. Dette gjør utbedringen dyrere, enn utskifting fra innsiden. Egnet løsning må vurderes av utførende.

Jeg har snakket med låsesmed og erfaringen med espagnolettsystemet fra Mila, som er benyttet her, er dårlig. Låsesmeden estimerte levetiden til ca 10 år. Da oppstår sammenliknbare problemer som i Ullevål Tårn. Hans anbefaling var å bytte alle når det først gjøres, og også å kjøpe inn ekstra beslag i reserve. Låsesmeden sa at det ikke finnes produkter fra andre leverandører som kan benyttes, uten at det må freses nye spor og tilpasses i åpningsfeltene. Tyske produsenter ble anbefalt, og hadde erfaringsmessig minst dobbelt så lang levetid.

Det er mange vinduer og dører som ikke er kontrollert i leilighetsbygget, så omfanget kan være større enn dokumentert.

2.5 SYNLIGHET

- Enkelte vinduer lar seg ikke åpne/lukke
- På grunn av sig i åpningsfeltet, er den nedre gummipakningen på flere av vinduene løsnet
- Det er slark i mange håndtak. Slarken er i selve vriderpinnen og har ikke noe med innfestingen å gjøre
- Flere beboere har bundet opp/ montert ekstra låsehasper for at åpningsfeltene skal holdes på plass

2.6 LEVETIDSBETRAKTNINGER



Vedlikeholdsintervaller for hengslede vinduer må følges, skal de tiltenkte funksjonene opprettholdes.

2.7 FORESLÅTTE TILTAK

Det er ulik grad av skade på lukkemekanismene.

- Det er sannsynlig at enkelte låsemekanismer kan smøres opp
- Det er sannsynlig at enkelte låsemekanismer er ødelagte og må byttes ut
- Siden de løse håndtakene ikke skyldes innfesting, men slark i overgangen håndtak/pinne, må flere håndtak byttes ut

2.8 KOSTNADSESTIMAT

Priser oppgitt av låsesmed for tilsvarende espagnolettsystem med vrider, ligger på ca. 1200 kroner eks. mva. Montering fra lift må beregnes for vinduer, og dette vil fordyre monteringen. Estimert kostnad per utskifting er 3500 kroner eks. mva. Per i dag er det registrert 8 tilfeller av ødelagte låsesystemer, men er kvaliteten så dårlig som låsesmeden beskrev, vil sannsynligvis antallet øke i årene fremover. Om alle de løse håndtakene bare kan byttes ut eller om dette også innebærer utskifting av låsesystemet, er usikkert. Dette kan øke antall låsesystemer som må byttes ut. På befaringen ble bare et fåtall leiligheter befart, og det kan være flere leiligheter med låsesystemer som ikke er bra. Det bør innhentes pristilbud for utskifting.

Leilighetsbygget er solgt med høy standard. Det kan derfor ikke være påregnelig at flere låsesystemer i dører og vinduer må skiftes ut etter 11 år. Dette vil si at i vinduer og dørers forventede levetid, langt intervall, må potensielt låsesystemet byttes ca 3 ganger i dører og ca 5 ganger i vinduer.

2.9 BILDER OG VEDLEGG

Leilighet 303, master



Løst håndtak, låsefunksjon ødelagt



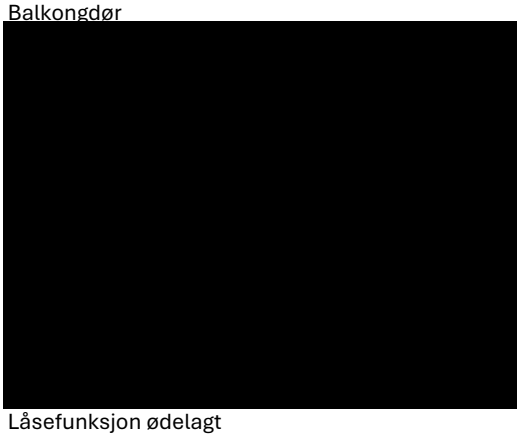
Løst håndtak, låsefunksjon ødelagt

Leilighet 402, master



Håndtak fastlåst

Balkongdør



Låsefunksjon ødelagt

Leilighet 403, master



Treg låsefunksjon, løst håndtak

Balkongdør



Løst håndtak

Leilighet 602, master



Løst håndtak, løs gummipakning nede



Løs gummipakning nede

Leilighet 603, master



Løst håndtak, låsefunksjon ødelagt

Balkongdør



Løst håndtak

Leilighet 604, master



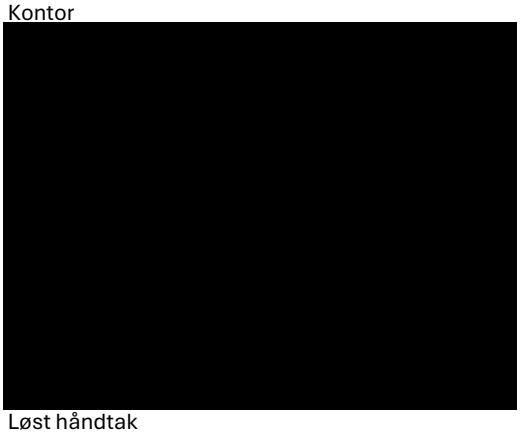
Løst håndtak, låsefunksjon ødelagt

Leilighet 702, master



Løst håndtak

Kontor



Løst håndtak

Leilighet 704, master



Løst håndtak, låsefunksjon ødelagt

Stue



Vindu sitter fast i nedre del

Leilighet 803, soverom



Løst håndtak, løs gummipakning nede

Master



Løst håndtak, klem på gummipakning nede

Leilighet 804, master



Låsefunksjon ødelagt

Stue



Løst håndtak, løs gummipakning nede



For tilkomst og og bytting av låsmekanismer i vinduene i leilighetsbygget, er man avhengig av lift eller større stillaser.

3 ØDELAGTE DØRER

3.1 PUNKTER TIL VURDERING

Flere av beboerne har problemer med balkongdørene sine. Enkelte er vanskelige å åpne og det er merkbar luftlekkasje i toppen på slagsiden.

Følgende forhold er vurdert:

- Innsettingsdetaljer
- Luftlekkasje
- Oppsprekking i ramtre, siging

3.2 OPPBYGNING

Hentet fra FDV:

Produktet produseres med ei utvendig ramme av aluminium og en innvendig karm og ramme i laminert furu tre. Hengsler i stål. Dersom produktet er levert ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, så er tre påført ett strøk grunning og ett strøk toppstrøk mens aluminium er pulverlakkert i angitt farge. Det benyttes kun miljøvennlige kvalitetsprodukter.
Lagtykkelse for industrielle overflatebehandlingssystemer er 60my tørr film på tre og 50-120 my på aluminium.
Tre karmdybde: 45x140mm
Aluminium ramme dybde: 27x45mm
Beslag: Rustfritt stal.

3.3 REFERANSENIVÅ

Byggeår 2015

Referanser og grunnlag for vurdering:

- TEK10

3.4 VURDERINGER

På befaringsdagen registreres 6 ulike dører hvor ramtre har synlig oppsprekking i sammenføyingene og dørbladene står skjevt i karmene. Det registreres ikke store måleavvik i karmer, tilnærmet lodd og vater. Det er lite ramtre rundt de tunge glassene, og dette har ført til svikt/svekkelse i konstruksjonen. Karmene dørbladene står i fremstår som kraftige og solide.

Det er registrert gjentakende rammesvikt i vinduer/balkongdører med tre/aluminium-konstruksjon og 3-lags isolerglass. Skadebildet omfatter åpning/sprik i rammehjørner og/eller separasjon i limte skjøter mellom sammenlimte rammeemner (topp- og sidekomponent), med påfølgende feil i geometri og funksjon.

Konstruksjonen er oppgitt med innvendig karm/ramme i laminert tre (furu) og utvendig aluminiumsbekledning. Vinduene er levert med 3-lags isolerglass (angitt ved “3k” i glasskoder), herunder varianter med herdet glass (ESG), solkontrollglass (HSSN70/41) og Low-E-belegg. Slike glasskombinasjoner innebærer høy egenvekt sammenlignet med standard 2-lags glass.

Skadeutviklingen er forenlig med langtidspåvirkning (kryp/tretthet) i limfuger og/eller hjørnesammenføyninger som følge av vedvarende belastning fra tung glasspakke, kombinert med bevegelser i materialer. Når rammegeometrien endres, vil det kunne oppstå økt slitasje i beslag, redusert tetthet, behov for hyppig justering samt risiko for følgeskader (luft-/regnlekkasje, redusert funksjon, økt varmetap).

På bakgrunn av at flere enheter i bygget viser samme type svikt, vurderes det som sannsynlig at årsaken er systematisk (konstruksjon/dimensjonering, material-/limkvalitet eller produksjonskontroll), snarere enn tilfeldig enkeltfeil eller brukerrelatert slitasje.

Momenter som bidrar til avvikene:

Høy egenvekt (3-lags + ESG/solglass)

3-lags glass er betydelig tyngre enn 2-lags. Herdet glass (ESG) og solkontrollglass kan øke vekten ytterligere. Det gir kontinuerlig nedtrekk og høyere moment i ramme/hengselsone.

Kryp/tretthet i limte rammeemner og hjørner

Laminert tre er stabilt, men limfuger og hjørnesammenføyninger kan over tid få svekkelse dersom:

- limtype/press/herding ikke har vært optimal, eller
- dimensjonering for vekt/last er marginal, eller
- fuktvariasjoner og temperatur påvirker materialspenninger.

Resultatet blir at rammen "gir etter" og henger, hjørner åpner seg, og geometrien endres slik at rammen subber i karmen og får store åpninger/glipper andre steder.

Ulik bevegelse mellom tre og aluminium

Tre og aluminium beveger seg ulikt med temperatur/fukt. Over tid kan dette gi små bevegelser og spenninger som forsterker belastningen på skjøter og hjørner.

Beslag og innfesting – lastfordeling

Tunge rammer krever korrekt dimensjonerte hengsler/beslag, riktig innfesting og korrekt understøttelse av glassenheten. Hvis understøttelse av glassene er feil, kan glasset "sige" og øke lastene i ett hjørne i forhold til ved andre felter.

Det er en alminnelig markeds- og bransjeforventning at dører normalt skal fungere vesentlig lenger enn 11 år ved normal bruk. Utskifting av dører omtales ofte som aktuelt når dører nærmer seg 40 år. I dette prosjektet skal produkter av høy kvalitet være brukt, så det lengste levetidsintervallet på 40 år kan legges til grunn.

TEK10 er minimumskrav til egenskaper byggverk må ha, og forutsetter at bygningsdelene opprettholder forutsatt funksjon. Når rammesvikt oppstår i et omfang som gir funksjonstap etter om lag 11 år, vurderes dette som tidligere enn det som normalt forventes for denne type bygningsdel.

Det er mange vinduer og dører som ikke er kontrollert i leilighetsbygget, så omfanget må forventes å være større enn dokumentert hittil. I tillegg må det forventes at alle vinduer og dører må utbedres hyppigere gjennom levetiden, slik at alle vil være berørt av forholdet. Dører og vinduer er del av fellesareal og det anses å være hensiktsmessig for sameiet og beboere at alt skiftes samtidig ettersom det kreves lift for å gjøre utbedringene.

3.5 SYNLIGHET

- På enkelte kontrollerte dører er det synlig at det er sprukket opp i limingen i ramtre
- Det måles ikke store avvik i vater og lodd i karmer, så det er rammegeometrien i selve dørbladet som er endret
- Det er på flere dører synlig at det er en kileformet sprekk i toppen mellom dørblad og karm
- Pakningslistene klemmer ikke lengre som tiltenkt i øvre del på slagsiden. Dette fører til luftlekkasje og i et tilfelle på befaringsdagen inndriv av vann

3.6 LEVETIDSBETRAKTNINGER



Intervallet for utskifting av dører er satt fra 20-40 år. Når dører er ødelagte etter 11 år, er dette nesten halvparten av det korteste intervallet. Salgsprospektet oppgir høy standard, så lengste levetidsintervall legges til grunn.

3.7 FORESLÅTTE TILTAK

Aile Grupa har fortsatt produksjon av vinduer og dører fra fabrikk i Latvia. Produseres det dører på samme mål som tidligere vil den enkleste måte være å bytte likt mot likt. Må hele døra byttes med karm, vil dette være en mye mer komplisert jobb. Follo Boligtakst har sendt henvendelse til produsenten, men ikke fått en konkret tilbakemelding om dette lar seg gjøre.

Skal dørene byttes i sin helhet, anbefales det å benytte seg av norske produsenter.

3.8 KOSTNADSESTIMAT

Enkeltbytte av dør estimeres til 45.000 eks. mva. Byttes flere dører samtidig, kan en samlet pris bli noe gunstigere. Det må innhentes pristilbud for utskifting.

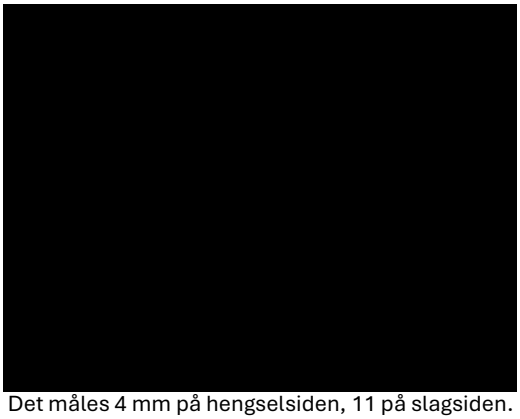
Kan selve dørbladet bestilles fra fabrikken i Latvia, vil dette sannsynligvis halvere prisen.

3.9 BILDER OG VEDLEGG

Leilighet 701, stue



Dørbladet har seget på slagsiden.



Det måles 4 mm på hengselsiden, 11 på slagsiden.



Dørbladet har seget 7 mm på slagsiden. Dette gir luftlekkasje siden pakningene ikke lenger tetter.

Leilighet 602, stue



Sprekker i ramtre er synlig i alle hjørner.



Pakningen tetter ikke lengre mellom dør og karm.





Det regner og blåser på befaringsdagen. Inndriv av regn er synlig på innsiden av døra.

Leilighet 603, stue



Sprekker i ramtre er synlig. Dørbladet har seget på slagsiden.

I overkant av døra er spalten kileformet



I underkant av døren er spalten kileformet.

Leilighet 604, stue



Oppsprekking i ramtre.



Vinduet i overkant har jevne spalter. Dette tilsier at det er selve rammekonstruksjonen til dørbladet som har sviktet.



Sprekker i ramtre er synlig i alle hjørner.



Dørbladet har seget 7 mm på slagsiden. Dette gir luftlekkasje siden pakningene ikke lenger tetter.

Leilighet 402, stue



Det er tapet rundt døra. Låsesystemet er ødelagt og dørbladet har seget.



Leilighet 303, stue



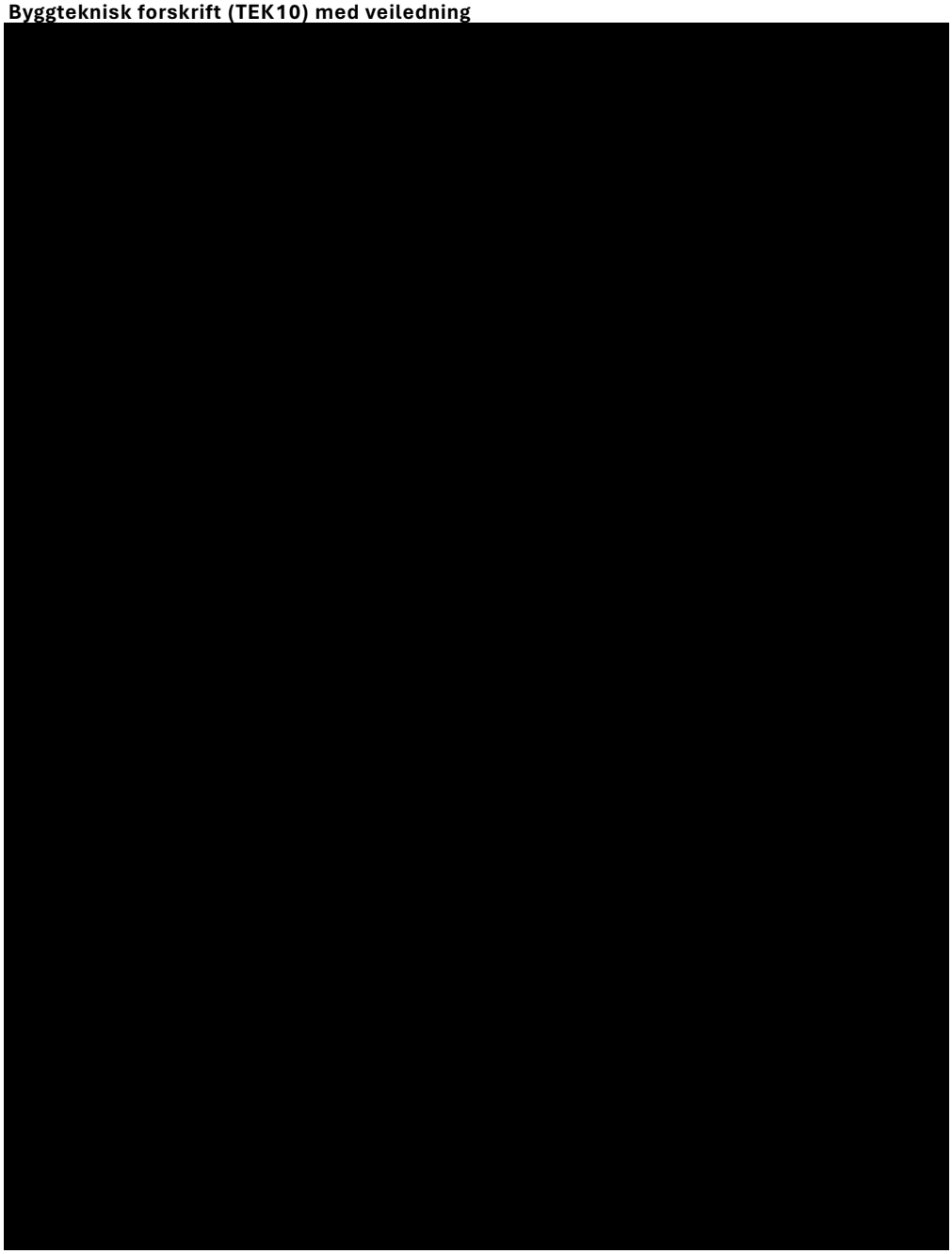
Over døren er det synlig at gummipakningen klemmer ulikt.



Sprekker i ramtre er synlig. Dørbladet har seget på slagsiden. Dette gir luftlekkasje siden pakningene ikke lenger tetter.

3.9.1 Forskrift og standard

3.9.1.1 Byggteknisk forskrift (TEK10) med veiledning





Kvaliteten på enkelte vinduer og dører fra Aile Grupa, kan ikke sies at lever opp til de preaksepterte løsningene i TEK10.

4 ØDELAGTE VINDUER

4.1 PUNKTER TIL VURDERING

Flere av beboerne har problemer med vinduene sine. Enkelte er vanskelige å åpne og det er merkbar luftlekkasje i toppen på slagsiden.

Følgende forhold er vurdert:

- Monteringsdetaljer
- Tilstand på rammeverk til åpningsfeltet

4.2 OPPBYGNING

Hentet fra FDV:

Produktet produseres med ei utvendig ramme av aluminium og en innvendig karm og ramme i laminert furu tre. Hengsler i stål. Dersom produktet er levert ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, så er tre påført ett strøk grunning og ett strøk toppstrøk mens aluminium er pulverlakkert i angitt farge. Det benyttes kun miljøvennlige kvalitetsprodukter.
Lagtykkelse for industrielle overflatebehandlingssystemer er 60my tørr film på tre og 50-120 my på aluminium.
Tre karmdybde: 45x140mm
Aluminium ramme dybde: 27x45mm
Beslag: Rustfritt stal.

4.3 REFERANSENIVÅ

Byggeår 2015

Referanser og grunnlag for vurdering:

- TEK10
- Levetidsbetraktninger

4.4 VURDERINGER

Det er registrert gjentakende rammesvikt i vinduer/balkongdører med tre/aluminium-konstruksjon og 3-lags isolerglass. Skadebildet omfatter åpning/sprik i rammehjørner og/eller separasjon i limte skjøter mellom sammenlimte rammeemner (topp- og sidekomponent), med påfølgende feil i geometri og funksjon.

Konstruksjonen er oppgitt med innvendig karm/ramme i laminert tre (furu) og utvendig aluminiumsbekledning. Vinduene er levert med 3-lags isolerglass (angitt ved “3k” i glasskoder), herunder varianter med herdet glass (ESG), solkontrollglass (HSSN70/41) og Low-E-belegg. Slike glasskombinasjoner innebærer høy egenvekt sammenlignet med standard 2-lags glass.

Skadeutviklingen er forenlig med langtidspåvirkning (kryp/tretthet) i limfuger og/eller hjørnesammenføyninger som følge av vedvarende belastning fra tung glasspakke, kombinert med bevegelser i materialer. Når rammegeometrien endres, vil det kunne oppstå økt slitasje i beslag, redusert tetthet, behov for hyppig justering samt risiko for følgeskader (luft-/regnlekkasje, redusert funksjon, økt varmetap).

På bakgrunn av at flere enheter i bygget viser samme type svikt, vurderes det som sannsynlig at årsaken er systematisk (konstruksjon/dimensjonering, material-/limkvalitet eller produksjonskontroll), snarere enn tilfeldig enkeltfeil eller brukerrelatert slitasje.

Momenter som bidrar til avvikene:

Høy egenvekt (3-lags + ESG/solglass)

3-lags glass er betydelig tyngre enn 2-lags. Herdet glass (ESG) og solkontrollglass kan øke vekten ytterligere. Det gir kontinuerlig nedtrekk og høyere moment i ramme/hengselsone.

Kryp/tretthet i limte rammeemner og hjørner

Laminert tre er stabilt, men limfuger og hjørnesammenføyninger kan over tid få svekkelse dersom:

- limtype/press/herding ikke har vært optimal, eller
- dimensjonering for vekt/last er marginal, eller
- fuktvariasjoner og temperatur påvirker materialspenninger.

Resultatet blir at rammen "gir etter", hjørner åpner seg, og geometrien endres.

Ulik bevegelse mellom tre og aluminium

Tre og aluminium beveger seg ulikt med temperatur/fukt. Over tid kan dette gi mikrobevegelser og spenninger som forsterker belastningen på skjøter og hjørner.

Beslag og innfesting – lastfordeling

Tunge rammer krever korrekt dimensjonerte hengsler/beslag, riktig innfesting og korrekt understøttelse av glassenheten. Hvis understøttelsen er feil, kan glasset "sige" og øke lasten i ett hjørne.

Når de underliggende gummilistene i åpningsfeltene er løsnet, er dette en direkte konsekvens av at vinduene henger og spaltene ikke lenger er store nok.

Det er en alminnelig markeds- og bransjeforventning at vinduer normalt skal fungere vesentlig lenger enn 11 år ved normal bruk og normalt vedlikehold. Utskifting av vinduer omtales ofte som aktuelt når vinduer nærmer seg 60 år. I dette prosjektet skal produkter av høy kvalitet være brukt, så det lengste levetidsintervallet på 60 år kan legges til grunn.

TEK10 er minimumskrav til egenskaper byggverk må ha, og forutsetter at bygningsdelene opprettholder forutsatt funksjon. Når rammesvikt oppstår i et omfang som gir funksjonstap etter om lag 11 år, vurderes dette som tidligere enn det som normalt forventes for denne type bygningsdel.

Det er mange vinduer og dører som ikke er kontrollert i leilighetsbygget, så omfanget kan være større enn dokumentert.

4.5 SYNLIGHET

- I leilighet 804 og leilighet 303 er det synlig at hjørnesammenføyninger i åpningsfelt er revnet/sprukket opp, det har ført til endringer i rammegeometrien
- Vindu i leilighet 704 sitter fast mot bunnstykket
- Under flere av vinduene er tettelisten av gummi under åpningsfeltet løsnet

4.6 LEVETIDSBETRAKTNINGER



Intervallet for utskifting av vinduer er satt fra 20-60 år. Når vinduer er ødelagte etter 11 år, er dette nesten halvparten av det korteste intervallet. Salgsprospektet oppgir høy standard, så lengste levetidsintervall kan legges til grunn.

4.7 FORESLÅTTE TILTAK

Aile Grupa har fortsatt produksjon av vinduer og dører fra fabrikk i Latvia. Produseres det åpningsfelt på samme mål som tidligere, vil enkleste måte være å bytte likt mot likt. Må hele vinduet byttes med karm, vil dette være en mye mer komplisert jobb.

4.8 KOSTNADSESTIMAT

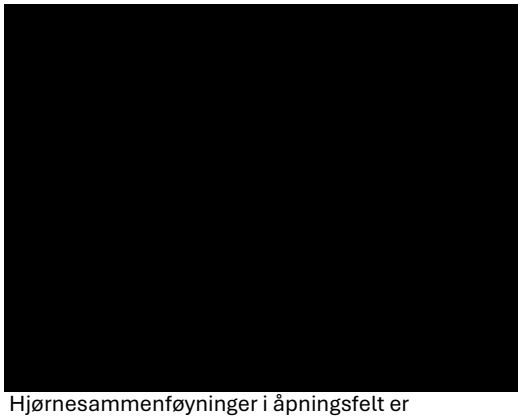
Enkeltbytte av vindu estimeres til 30.000 kroner eks. mva. Byttes flere vinduer samtidig, kan en samlet pris bli noe gunstigere. Det må innhentes pristilbud for utskifting. Follo Boligtakst har sendt henvendelse til produsenten, men ikke fått en konkret tilbakemelding om dette lar seg gjøre.

Kan selve åpningsfeltet bestilles fra fabrikken i Latvia, vil dette sannsynligvis halvere prisen.

Skal vinduet byttes i sin helhet, anbefales det å benytte seg av norske produsenter.

4.9 BILDER OG VEDLEGG

Leilighet 804, master





Hjørnesammenføyninger i åpningsfelt er revnet/sprukket opp, det har ført til endringer i rammegeometrien.





Leilighet 704, stue



Åpningsfeltet klemmer mot bunnstykket i karmen, og sitter fast.

Leilighet 303, master





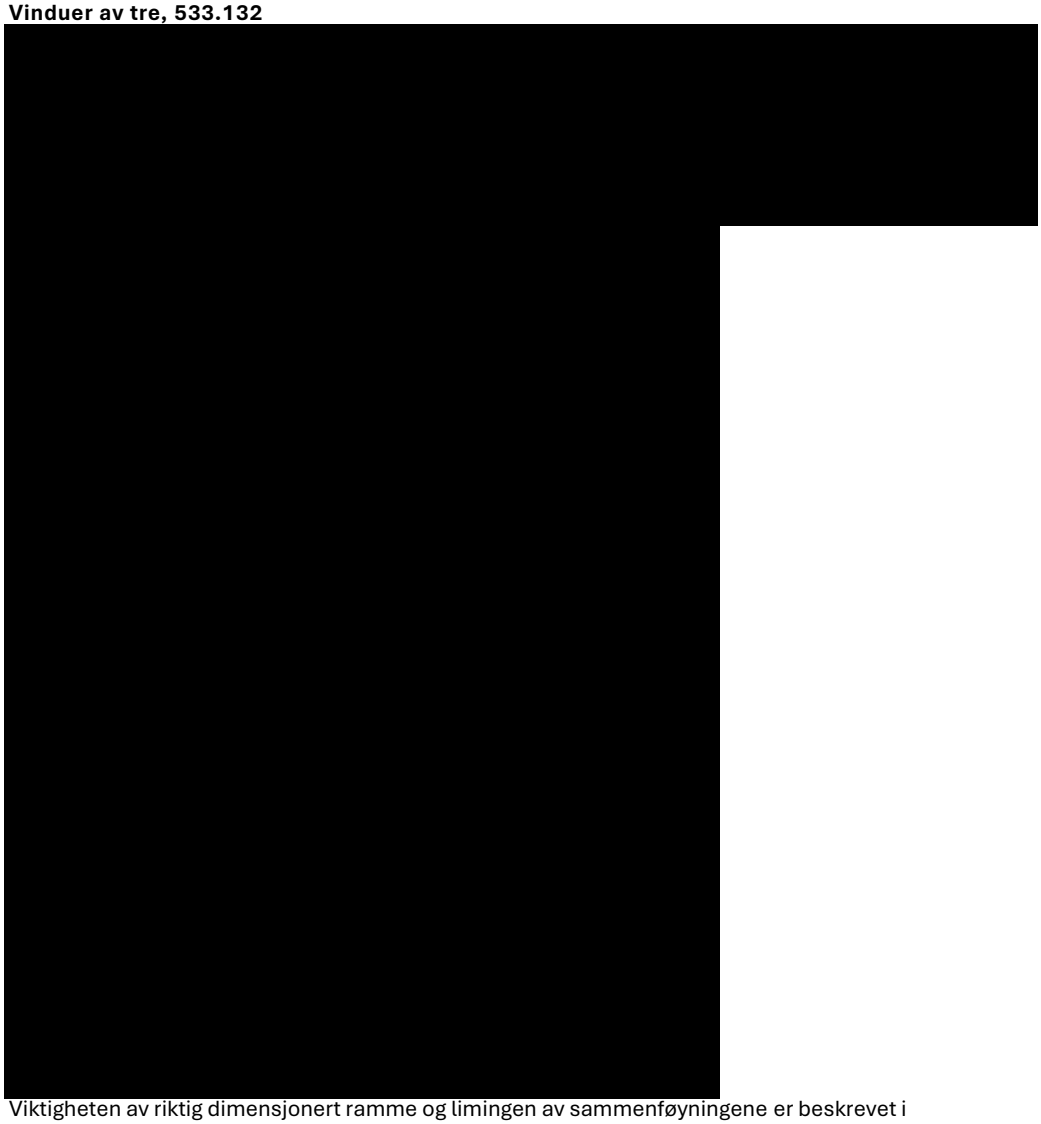
Hjørnesammenføyninger i åpningsfelt er revnet/sprukket opp, det har ført til endringer i rammegeometrien.



For tilkomst til vinduer i leilighetsbygget, er man avhengig av lift eller større stillaser.

4.9.1 Byggforskserien

4.9.1.1 Vinduer av tre, 533.132



Viktigheten av riktig dimensjonert ramme og limingen av sammenføyningene er beskrevet i Byggforskserien. Dette gjelder for dører også.



Riktig utført aluminiumskledning kan gi vinduet lengre levetid. Dette gjelder for dører også.

OVERSIKT OVER FORELØPIGE KOSTNADSESTIMATER

Beskrivelse	Sum i kroner
2.Ødelagte lukkemekanismer (3500*8)	28000
2.Ødelagte lukkemekanismer om håndtak ikke kan byttes (3500*10)	35000
3. Ødelagte dører (45000*6)	270000
4.Ødelagte vinduer (30000*3)	90000
Total eks. mva.	423000
Total inkl. mva.	528750

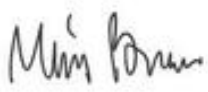
BEKREFTELSE OG SIGNATURER

Denne rapporten er utarbeidet etter beste faglige skjønn, basert på befaring og tilgjengelig informasjon på tidspunktet for gjennomføringen. Det er lagt vekt på å fremstille forholdene på en nøytral, objektiv, etterprøvbar og tydelig måte.

Rapporten er kvalitetssikret gjennom sidemannskontroll. Det innebærer at en takstingeniør uten tilknytning til selve befaringen har gjennomgått rapporten med hensyn til struktur, språk, faglig innhold og vurderinger.

Vi bekrefter med dette at rapporten er utarbeidet og kvalitetssikret i samsvar med god takstfaglig praksis.

Vestby, 09.04.2026



Takstfullmektig/forfatter

Marius Braaen
Tlf. 98 86 49 20
marius@folloboligtakst.no



Ansvarlig Takstingeniør / Sidemannskontrollør

Magnus Weie Hem
Tlf. 91 60 28 93
magnus@folloboligtakst.no

FOLLO BOLIGTAKST

Norsk takst

Huseierne

Sameiet Ullevål Tårn
v/ Brede Hovland Nedre Ullevål 5
0850 OSLO

Oslo, 29.04.2026
Vår ref.: 2026/648290

REKLAMASJON ETTER DEN ALMINNELIGE REKLAMASJONSFRISTENS UTLØP - GROVT UAKTSOMT

Henvendelsen deres gelder et eierseksjonssameie som ble oppført i 2015. Dere opplyser at har oppdaget mangler med bygget og at dere har innhentet en reklamasjonsrapport. Dere opplyser ikke om dere har reklamert til utbygger på dette. Jeg anbefaler i alle tilfelle at dere reklamerer til utbygger så fort som mulig. Spørsmålene dere stiller gjelder bustadoppføringslova § 30 hvor utbygger/entreprenør har vært grovt uaktsom og om det kan komme til anvendelse. Foreldelsesfrist er også viktig i saken.

Første skritt er reklamasjon til entreprenøren.

1) Ansvar utover den absolutte reklamasjonsfristen
Utgangspunktet i loven er at utbygger/entreprenør er ansvarlig for mangler ved arbeidet de utfører. Det er som dere er kjent med reklamasjonsfrister som løper i loven. Lovens § 30 har en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år fra overtakelse. Den er som dere sier utløpt her. Som dere nevner er det likevel mulig å gjøre krav gjeldende i noen tilfeller. De unntakene følger av § 30 fjerde og femte ledd. De lyder som følger:

«Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.4 Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova».

Som du ser kan entreprenøren ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent om feilene de har gjort er grovt uaktsomme eller i strid med redelighet og god tro. Hva som ligger i dette er blant annet omtalt i professor Lasse Simonsen sin kommentarutgave til bustadoppføringslova. Han skriver følgende:

«Hva ligger det så i vilkåret om «grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles»? Den nedre grensen for bruk av unntaket i buofl § 30 fjerde ledd er nok vilkåret om grov uaktsomhet.351 Når begrepets innhold skal fastlegges, er det naturlig å ta utgangspunkt i det alminnelige kravet om at arbeidet skal utføres på «faglig godt vis», jf buofl § 7. I kontraktsretten kalles dette for et profesjonskrav og brudd på normen leder til et profesjonsansvar (uaktsomhetsansvar). Høyesterett har flere ganger slått fast at et slikt profesjonsansvar er strengt, men at det åpner for et visst spillerom før atferd som kan kritiseres må anses som uaktsomt, se den grunnleggende dommen Rt-1995-1350, side 1356. For at en atferd skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må avviket fra profesjonsnormen være markant større enn ved vanlig uaktsomhet. Hvor stort avviket må være, vil avhenge av en helhetsvurdering hvor en rekke forhold kan spille inn. Momenter som trekker i retning av grov uaktsomhet er slike forhold som at det er mangler ved arbeid med stort skadepotensiale, det gjelder klare og entydige regler for hva som er en faglig utførelse, entreprenøren bryter viktige sikkerhetsregler og at manglene har et stort omfang (samme type mangel over et større område). Bevisst slurv fra

entreprenørens folk (yrkesfusk), for eksempel for å spare tid og penger, vil naturlig nok også være et moment som (klart) trekker i retning av grov uaktsomhet. Noe vilkår for å fastslå grov klander er det imidlertid ikke. Det synes for øvrig å være en tendens til at man i dag er mindre varsom med å karakterisere et forhold som grovt uaktsomt, enn man var for noen tiår tilbake.352
Dersom entreprenøren bevisst fraviker avtalens krav til den avtalte ytelsen, vil skyldkravet være oppfylt. Entreprenøren tar eksempelvis sjansen på å levere andre typer materialer eller komponenter enn det som framgår av avtalen. At han har en berettiget tro på at de leverte produktene skal fungere like godt som de avtalte, vil ikke kunne tillegges betydning.
En annen sak er spørsmålet om bevisst tilsidesettelse av rene kvalitetssikringsprosedyrer som er nedfelt i avtalen (i motsetning til endring av det avtalte resultatet). Her vil det være aktuelt å foreta en konkret vurdering av prosedyreregelens betydning og bakgrunnen for tilsidesettelsen.353 Man skal også være oppmerksom på at begrepet «grov uaktsomhet» i forhold til unntak fra reklamasjonsfristen, ikke nødvendigvis har samme innhold som «grov uaktsomhet» som grunnlag for å sette en avtalt ansvarsfraskrivelse (i profesjonelle forhold) til side når det gjelder typiske konsekvensskader.» (min understreking)

Som du ser er det typisk hvor entreprenøren bryter viktige sikkerhetsregler osv. at det kan anses som grovt uaktsomt. Selve vurderingen av entreprenørens arbeid er en teknisk vurdering som bør utføres av en håndverker eller takstmann.

2) Foreldelse
Som du ser i § 30 femte ledd løper det i tillegg til reklamasjonsfristene egne foreldelsesfrister. Disse følger av foreldelsesloven. Utgangspunktet i loven er at det løper en frist på 3 år fra overtakelse. Det er likevel gjort unntak for såkalte skjulte feil og mangler. Disse er regulert av lovens § 10. Den lyder som følger:

«§ 10.(Uvitenhet og andre hindringer.)
1. Dersom fordringshaveren ikke har gjort fordringen gjeldende fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, inntrer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap.
2. Kan foreldelse ikke avbrytes på grunn av norsk eller fremmed lov eller annen uovervinnelig hindring som ikke beror på fordringshaverens egne forhold, inntrer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da hindringen opphørte.
3. Dersom skyldneren har forlatt landet etter at fordringen oppsto, og fordringshaveren bare kan avbryte foreldelse ved skritt etter § 23, inntrer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde ha skaffet seg kunnskap om at skyldneren igjen har alminnelig verneting1 her i riket, eller om at foreldelsen kan avbrytes ved andre skritt enn etter § 23.
4. Foreldelsestiden kan ikke forlenges etter denne paragraf med mer enn til sammen 10 år. Fristene i § 9 nr. 2 for krav på skadeserstatning m.m. kan ikke forlenges etter nærværende paragraf.2 Ellers gjelder paragrafen for andre frister og tilleggsfrister etter denne lov.» (Min understreking)

Som du ser i første ledd er det en tilleggsfrist på ett år fra dere skaffet dere eller burde ha skaffet dere kunnskap om kravet. Foreldelsesfristen avbrytes ved at man tar rettslige skritt. For eksempel klage til forliksrådet. Fristen kan også maksimalt forlenges med 10 år. Det betyr at etter at det har gått 13 år fra overtakelse er foreldelsesfristen uansett utløpt.

I deres tilfelle løper det altså en foreldelsesfrist på ett år fra dere oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Du nevnte ikke nøyaktig når dere oppdaget dette. Jeg vil i alle fall gjøre dere oppmerksom på at det er en foreldelsesfrist som utløper ett år etter den datoen dere oppdaget mangelene. Fristen avbrytes ved at man tar rettslige skritt, entreprenøren aksepterer kravet eller dere gjør en avtale om å utsette foreldelsesvirkningene. Anbefaler derfor at dere får avklart det så raskt som mulig.

3) Veien videre
Dere bør også undersøke er om dere har en boligforsikring, bygningsforsikring eller annen forsikring som vil dekke rettshjelp i en slik sak. Rettshjelpsforsikringen kan dekke kostnader til advokat, men med en egenandel. I denne forsikringen løper det en frist på ett år fra dere havnet i tvist med motparten for å melde saken til selskapet. Tvist oppstår når dere har rettet et krav mot entreprenøren som avslår kravet. Anbefaler at dere tar kontakt med forsikringsselskapet deres med en gang.

Huseierne har flere samarbeidsadvokater som kan bistå i en sak som dette. Blant våre samarbeidsadvokater foreslår jeg for eksempel:

https://www.huseierne.no/om-oss/personer/samarbeidsadvokater/christina-mostue/

Hos dem får dere 0,5 times gratis rådgivning og 20 % avslag på vanlig timepris etter det. Husk å si til advokaten at du tar kontakt som medlem i Huseierne.

Med vennlig hilsen
Espen Kheradmandi
Advokat MNA

Huseierne
Fred. Olsens gate 5
0152, Oslo, Norge
+47 22 47 75 29

Huseierne.no

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO
OSLO kommune
gnr. 47, bnr. 235, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3619 **Eiendomsverdi ref nr:** IS5002

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 8.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2014

Det er en takterrassemed tregulv på ca. 45m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaski og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Boligen har vannbåren varme.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

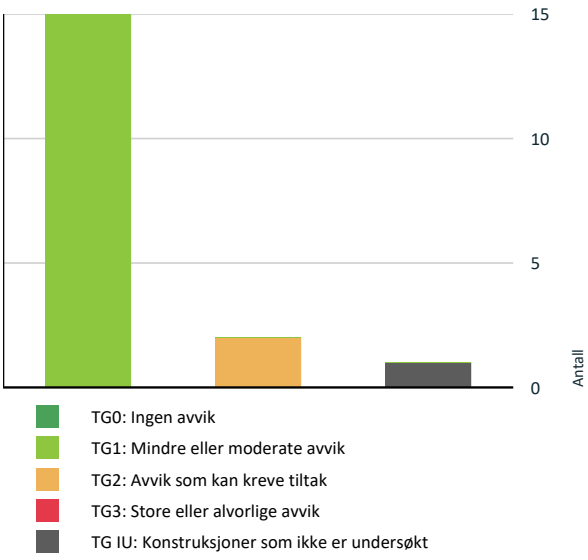
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en takterrassemed tregulv på ca. 42m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

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

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har på takterrasse et boblebad. Boblebadet er ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Det er ikke gitt opplysninger om feil. Tg ikke vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaski og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at ei i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Gulvet er utført med nedsenket dusjsone med fall, men øvrige gulvflater er flate. Løsningen gir redusert avrenning utenfor dusjsonen og medfører økt risiko for vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens:
Flatt gulv uten tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen gir økt risiko for vannansamling og utilsiktet vannspredning til øvrige deler av badet. Over tid kan dette øke sannsynligheten for fuktbelastning på membran, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Funksjonen anses redusert, men ikke akutt sviktende .

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på bruk og vannmengder utenfor dusjsonen.
Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør gulvet bygges om med tilstrekkelig fall mot sluk også på øvrige gulvflater, i samsvar med gjeldende anbefalinger og våtromsnorm.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaski og det er tilkoblet et vannklosett.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Tilstandsrapport

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Byggeår 2015, kontroll fra Infratek på vegne av Hafslund

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja det meste fra byggeår 2015. Elbillader fra 2021 (OneCo Elektro AS),
   boblebad fra 2018 (Installatøren AS). Har dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					42
8. Etasje	64			64	
Kjeller		5		5	
SUM	**64**	**5**			**42**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
8. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.

Takhøyde er målt til 2.24- 2.47 meter

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Vidar Kruse Måløy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	235	0	29	2143 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nedre Ullevål 5

Hjemmelshaver
Måløy Vidar Kruse

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
64 / 2845

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 143 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Bytte av filter i ventilasjon 2 ganger per år. Utbedrende arbeider på byggets varmeanlegg for fjernvarme i 2025
Elbillader fra 2021 (OneCo Elektro AS), boblebad fra 2018 (Installatøren AS).
Etablering av ekstra soverom i 2020 (Expat Bygg AS).
Maling av alle vegger, samt mange lister i 2025-26 (egeninnsats).
Sliping av alle parkettgulv, samt 3 lag lakk i 2026 i regi av Ekko Parkettsliperi.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.03.2021	Oneco Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	19.05.2022		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.04.2021	Installatøren Oslo As	Gjennomgått		Nei
Ventilasjonsrens. Faktura	11.05.2026	Pust Ventilasjon AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IS5002

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TINGLYST
DAGBOKNR.: 49946
2 AUG 2005
OG BYGGRÅDSEMBETE

Returneres til
Wiersholm Mellbye & Bech
v/Anders Bergene
Postboks 1400 Vika 0115 Oslo

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)] (se vedlegg)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel

se side 4

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d			☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune	1/1

Doknr: 49946 Tinglyst: 02.08.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983971784	Ullevål universitetssykehus HF	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlagte ark over heftelser som skal tinglyses på samtlige eiendommer som er medtatt på skjøtets side 4.

SignForm 03/2004

Dato	Utstederens underskrift
13.06.05	Marit Hilberg

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

SF0214B Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
13.06.05	Oslo

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Marit Heiberg Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Marit Heiberg avd dir fullmaktsnr 921

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
13.06.05	Marit Heiberg

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
13.06.05	Marit Heibag

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vedlegg til skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0301	Oslo	2	218			1/1
0301	Oslo	47	7			1/1
0301	Oslo	47	34			1/1
0301	Oslo	47	212			1/1
0301	Oslo	47	213			1/1
0301	Oslo	47	235			1/1
0301	Oslo	47	239			1/1
0301	Oslo	47	251			1/1
0301	Oslo	47	253			1/1
0301	Oslo	47	254			1/1
0301	Oslo	47	325			1/1
0301	Oslo	47	326			1/1
0301	Oslo	47	327			1/1
0301	Oslo	47	328			1/1
0301	Oslo	47	329			1/1
0301	Oslo	47	330			1/1
0301	Oslo	47	331			1/1
0301	Oslo	47	333			1/1
0301	Oslo	47	334			1/1
0301	Oslo	47	337			1/1
0301	Oslo	47	344			1/1
0301	Oslo	47	345			1/1
0301	Oslo	47	346			1/1
0301	Oslo	47	347			1/1
0301	Oslo	47	348			1/1
0301	Oslo	47	349			1/1
0301	Oslo	47	350			1/1
0301	Oslo	47	351			1/1
0301	Oslo	47	352			1/1
0301	Oslo	47	353			1/1
0301	Oslo	47	354			1/1
0301	Oslo	47	355			1/1
0301	Oslo	47	361			1/1
0301	Oslo	47	362			1/1
0301	Oslo	47	363			1/1
0301	Oslo	47	364			1/1
0301	Oslo	47	368			1/1
0301	Oslo	47	369			1/1
0301	Oslo	47	370			1/1
0301	Oslo	222	55			1/1
0301	Oslo	222	56			1/1
0301	Oslo	222	161			1/1

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Dato	Utstederens underskrift
13.06.05	Marit Heiberg

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES PÅ HVER ENKELT EIENDOM SOM ER MEDTATT I SKJØTET (PROTOKOLL AV 16.09. OG 14.11.2002 PUNKT 2.10)

For alle eiendommer innen Oslo kommunes grenser som overtas av staten/helseforetak er partene enige om følgende:

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter erververen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet erververen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av erververen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på erververens regning. Gjerdeplikten er evigvarende; jf § 2 i lov om grannegjerde.

Oslo kommune, Viken energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune, Viken energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskifting. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter; jf vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr 1 første ledd, vedtatt av Oslo bystyre 06.10.1993. Dersom erververens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Erververen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Oslo 13.06.05
Marit Hulberg
fullmakt 921

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Rett kopi bekreftes
Anders Bergene
Advokat

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 726534 Tinglyst: 30.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Eierne av gnr 47, bnr. 212 i Oslo kommune, Nedre Ullevål 1-4 as (orgnr 988 909 831), avgir herved erklæring om at eiendommen gnr. 47 bnr. 235 i Oslo kommune har vederlagsfri rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde vann, avløp, overvannsledninger og el- og telekabler over eiendommen og frem til offentlig tilknytningspunkt iht nedenstående bestemmelser.

Vann, avløp og overvannsledninger (ledningene) anlegges fra eiendommen gnr. 47 bnr. 235 og frem til offentlig tilknytningspunkt slik skissert med rød linje på kartskisse merket Oslo kommune Vann- og avløpsetaten datert 23.1.2012.

El- og telekabler legges i grensen mellom gnr. 47, bnr. 212 og bnr. 235, slik skissert med rød linje i kart merket Hafslund Nett datert 24.5.2013.

Det aksepteres endring i traseen dersom dette er nødvendig med grunnlag i offentlige vedtak.

Ledningene skal sikre nødvendig kapasitet for vann, avløp, overvann for samtlige planlagte boenheter på gnr. 47, bnr. 235.

Eierne av gnr 47, bnr 212 i Oslo kommune, Nedre Ullevål 1-4 as (orgnr 988 909 831), avgir herved erklæring om at eiendommen gnr. 47, bnr 235 har rett til adkomst for brannbil i forbindelse med utrykning til eiendommen gnr. 47, bnr 235.

Området hvor denne rettigheten gjelder er skravert på kartskisse merket «Arealbehov brannbil 23.01.13» Kartskissen følger som vedlegg til denne erklæring.

Den som til enhver tid er eier av eiendommen gnr. 47, bnr 235 har på sin side en plikt til å dekke de brøytekostnader som er nødvendig for å holde arealet tilgjengelig for brannbil vinterstid.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr 47, bnr. 212 og gnr 47, bnr 235 i Oslo kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten etter samtykke fra Oslo kommune.

Rett kopi / Rett ID / RETT GJENPART
Tom André Svenning-Gultvedt
Eiendomsmegler

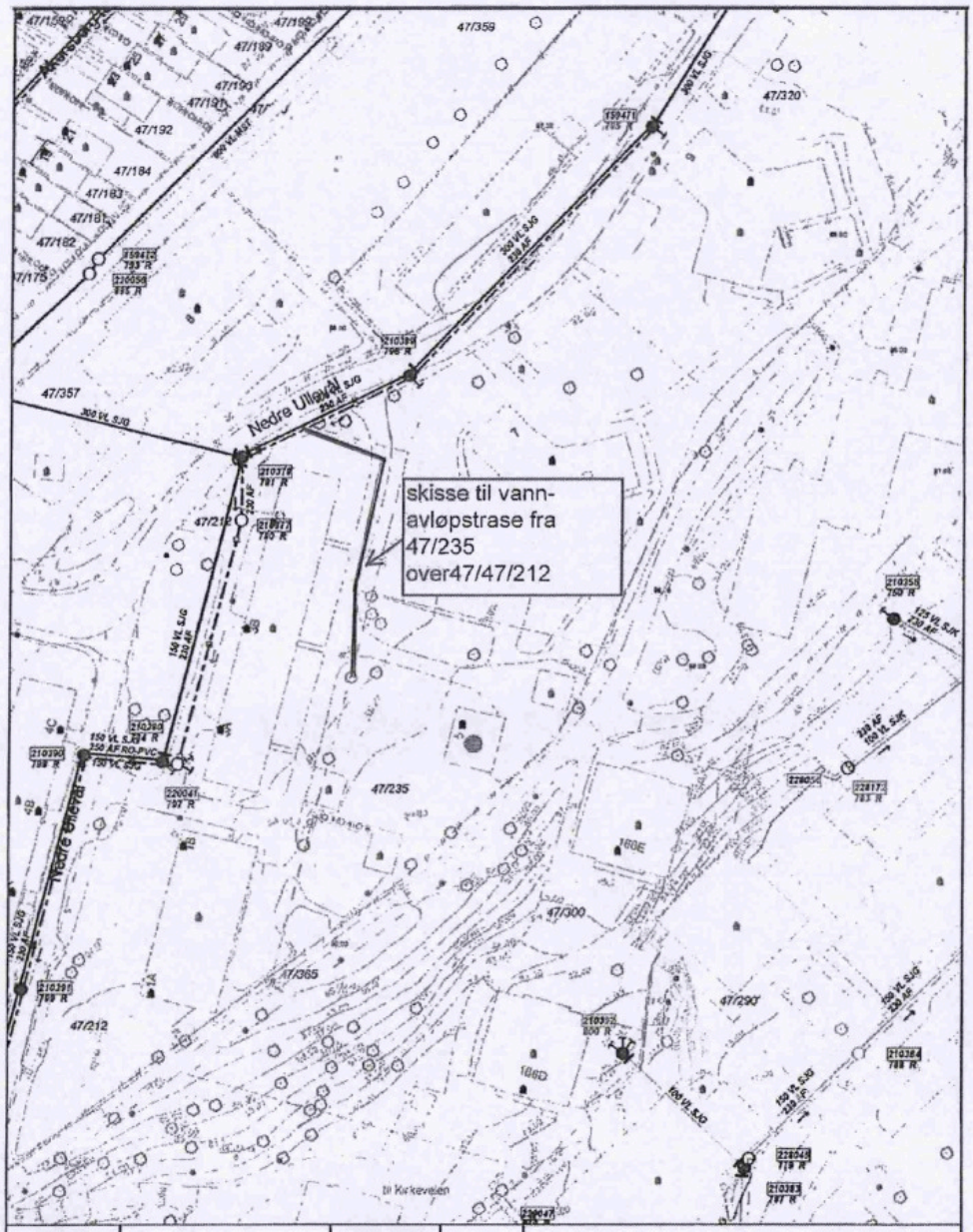
Oslo den 2. juli 2013

Nedre Ullevål 1-4 AS orgnr: 988 909 831

Kai Sjøvold
iht firmaattest

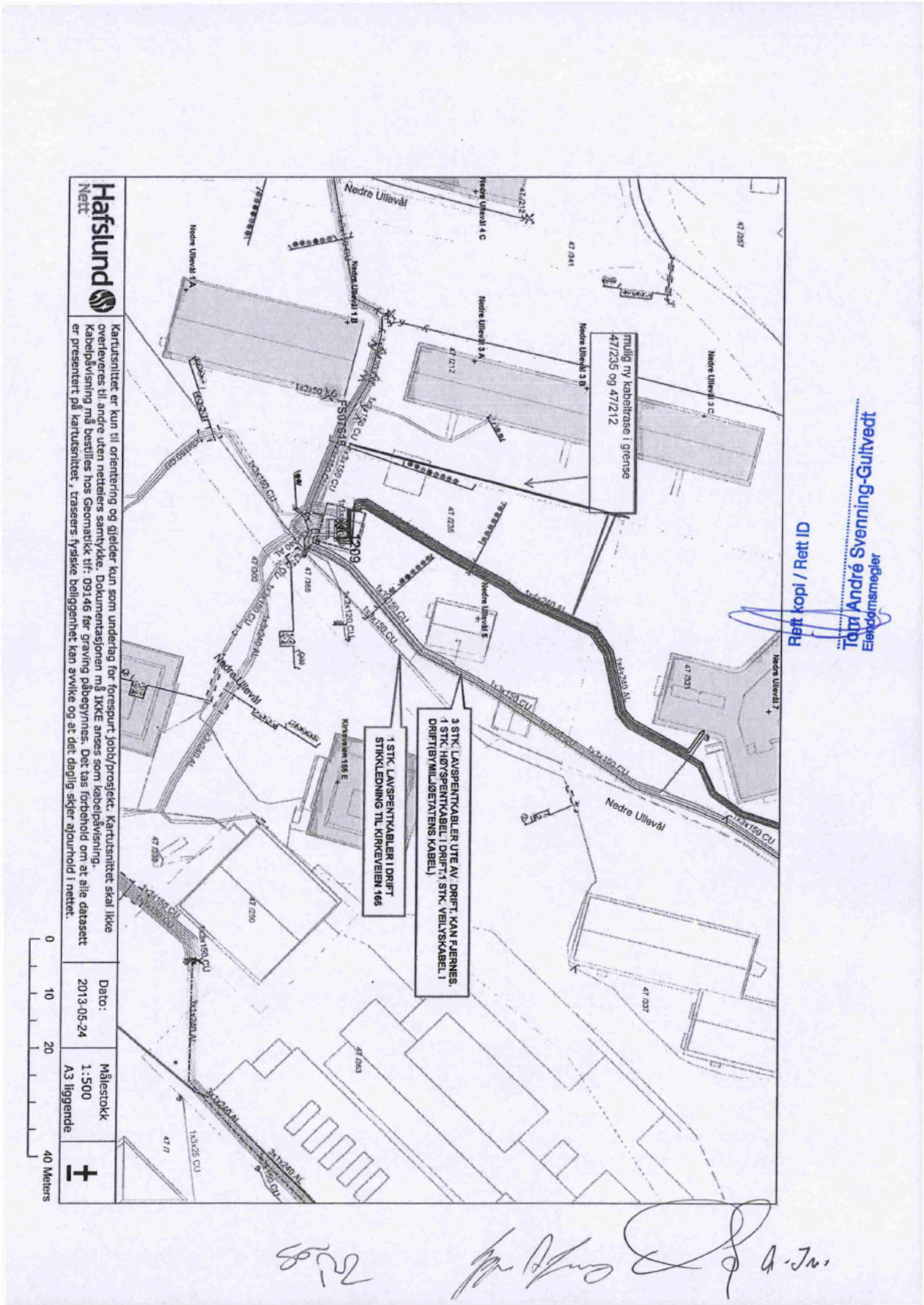
TINGLYST
DOKUMENTNR 570514
08 JULI 2013
STATENS KARTVERK

- Ullevål Boligutvikling AS
997 498 550
SIMEN THORSEN PETTER
iht firmaattest RØNES
inglysing aksepteres.
Danske Bank, 3.07.13,
ulum Iversen
ANNE IVERSEN
ESPEN A. SKAUNG



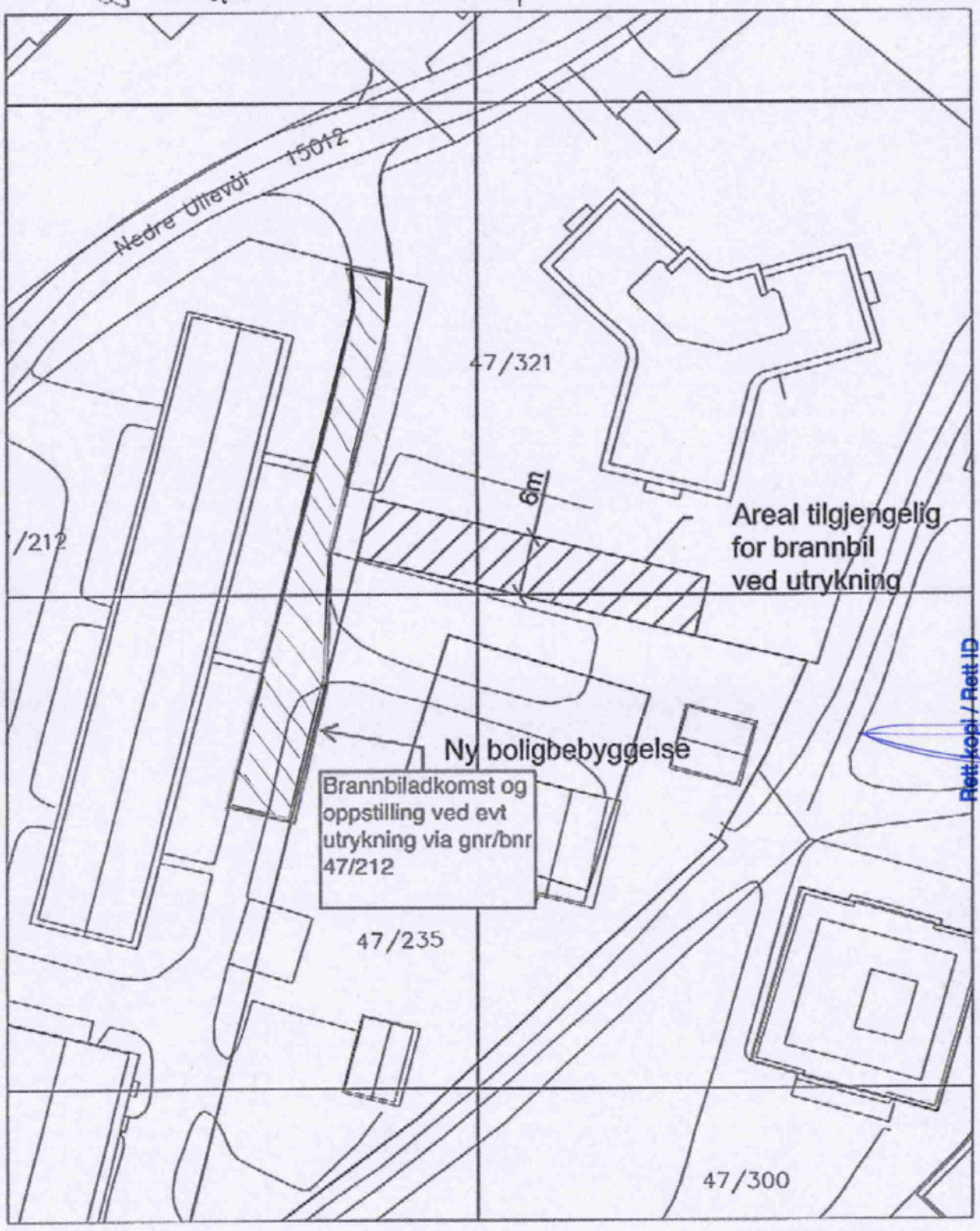
	Oslo kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 02 180	H2O OSLO	N	Vedlegg Nedre Ullevål 5 Vr 12/00231-2
Dato: 2012.01.23 Sign: SOK	32-1-515-134-14		M8stokk 1:1000	Bygverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

Rett kopi / Rett ID
Tom André Svenning-Gulbvedt
Eiendomsmegler


Hafslund Nett
Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for foresport jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 før graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet , traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer ajourhold i nettet.
Dato: 2013-05-24
Målestokk 1:500 A3 liggende
0 10 20 40 Meters
Mulig ny kabeltrase i grense 47/235 og 47/212
1 STK. LAVSPENTKABLER I DRIFT STIKKLEDNING TIL KIRKEVEIEN 166
3 STK. LAVSPENTKABLER UTE AV DRIFT. KAN FJERNES. 1 STK. HØYSPENTKABEL I DRIFT.1 STK. VEILYSKABEL I DRIFT(BYMILJØETATENS KABEL)
Nedre Ullevål
Kirkeveien 166 E
Nedre Ullevål 7
Nedre Ullevål 5
Nedre Ullevål 4 C
Nedre Ullevål 3 C
Nedre Ullevål 3 B
Nedre Ullevål 3 A
Nedre Ullevål 1 B
Nedre Ullevål 1 A
47/235
47/212
47/321
47/337
47/063
47/17
3x1x240 Al
3x1x150 CU
3x1x120 CU
1x3x150 CU
1x3x240 Al
1x3x25 CU
1x3x50
FS01B6
Rett kopi / Rett ID
Tom André Svenning-Gulvedt
Eiendomsmegler



Vedlegg Arealbehov brannbil



AREALBEHOV BRANNBIL

NEDRE ULLEVÅL 5
2013.01.23
CODE ARKITEKTUR

Rett kopi / Rett ID
Tom André Svenning-Gulfvedt
Eiendomsmegler

Fødselsnr./Orgnr. 997498550

Doknr: 941203 Tinglyst: 01.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 47, bnr. 235, Nedre Ullevål 5 i Oslo, saksnummer 201309329.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 18-1 på følgende vilkår:

   Nedre Ullevål godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktøren i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420.

FOR SOLON EIENDOM AS
orgnr. 990 578 532

FOR ULLEVÅL BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR. 997498550 25, den 10 2013

Fødselsnr./Orgnr. 150577 [redacted]

SIMEN THORSEN

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

SIMEN THORSEN
iht. firmaattest

FOR ULLEVÅL BOLIGUTVIKLING AS
ORG. NR 997498550 25, den 10 2013

Fødselsnr./Orgnr. 011171 [redacted]

PETTER RØNES

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Ullevål 5
Postnr	0850
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	235
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	300403162
Bolignr.	H0801
Merkenr.	A2022-1388728
Dato	28.04.2022



Innmeldt av	Kjell Rune Monsø

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:	64
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: H0801
Dato: 28.04.2022 20:57:04
Energimerkenummer: A2022-1388728
Ansvarlig for energiattesten: Kjell Rune Monsø
Energimerking er utført av: Kjell Rune Monsø

Gnr: 47
Bnr: 235
Seksjonsnr: 29
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 sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

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 Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Vilde Nadden

Oslo, 07.05.2026

Deres ref: 29-0168/26
Vår ref: 422-1-801
Eiendommens navn: Sameiet Ullevål Tårn
gnr 47 bnr 235snr 29 i OSLO kommune
Adresse: Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO
Org. nr.: 915488854
Selger: Måløy, Vidar Kruse

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP5144131

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto oppvarming og varmtvann	kr	522,00
Kabel TV og Internett	kr	453,00
Kabel TV og Internett	kr	0,00
Garasje	kr	191,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 821,00
Totalt	**kr**	**3 987,00 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. 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. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 8 889,00
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.

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 6 725,- 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@styremail.no

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.

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

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

09.05.2014 16.30

Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 11:18

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 11:18

Returneres til

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

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ 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]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	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 eierseksjoner 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

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

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 sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 21/1-14	Simen Thorsen	For Ullevål Boligutvikling AS Orgnr. 997498550
	Petter Rønes	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

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

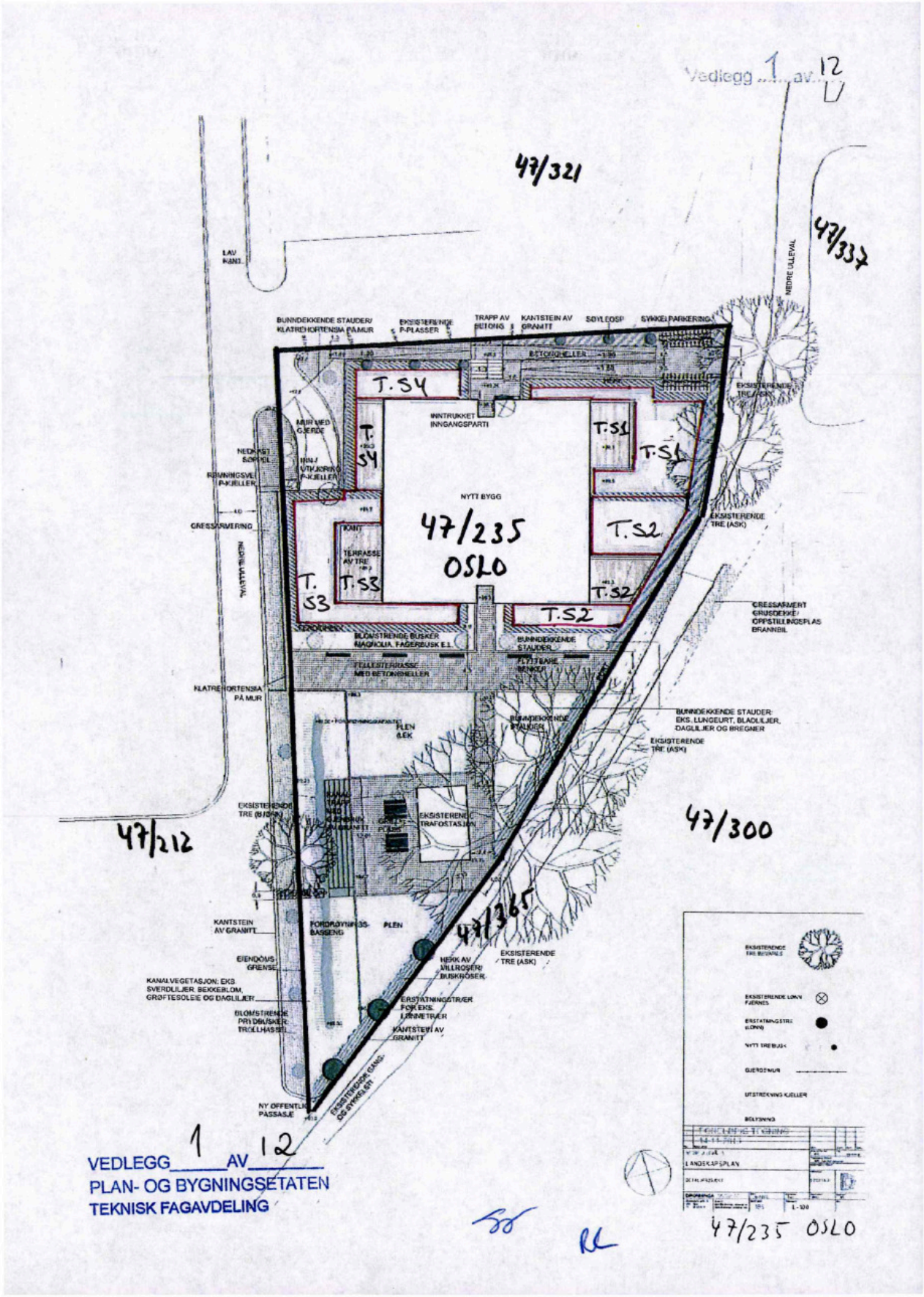
Noter:

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 ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

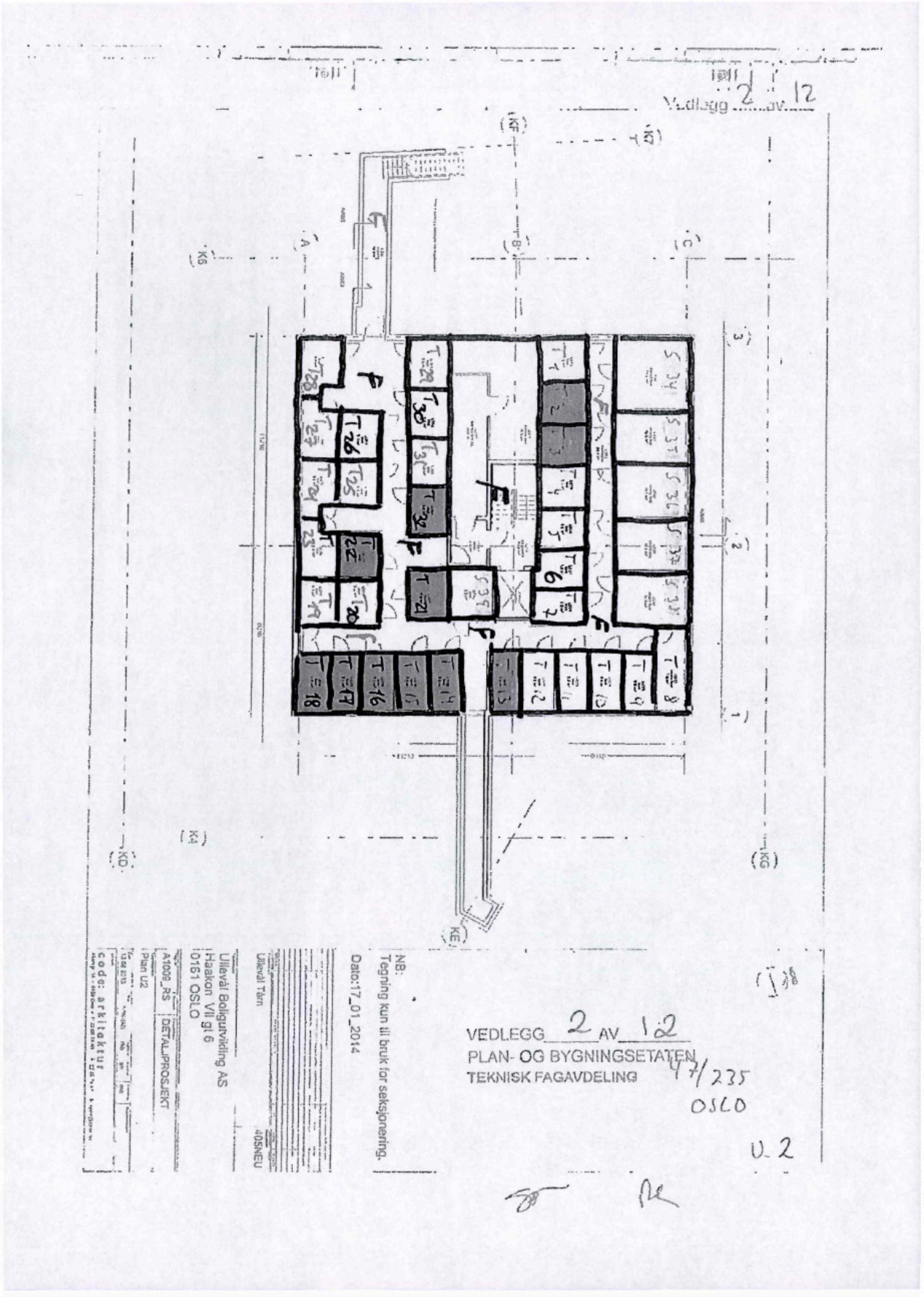
Dato	Partenes underskrift	
21/1-14	Simen Thorsen	Petter Rønes

SF0217 Elektronisk utgave

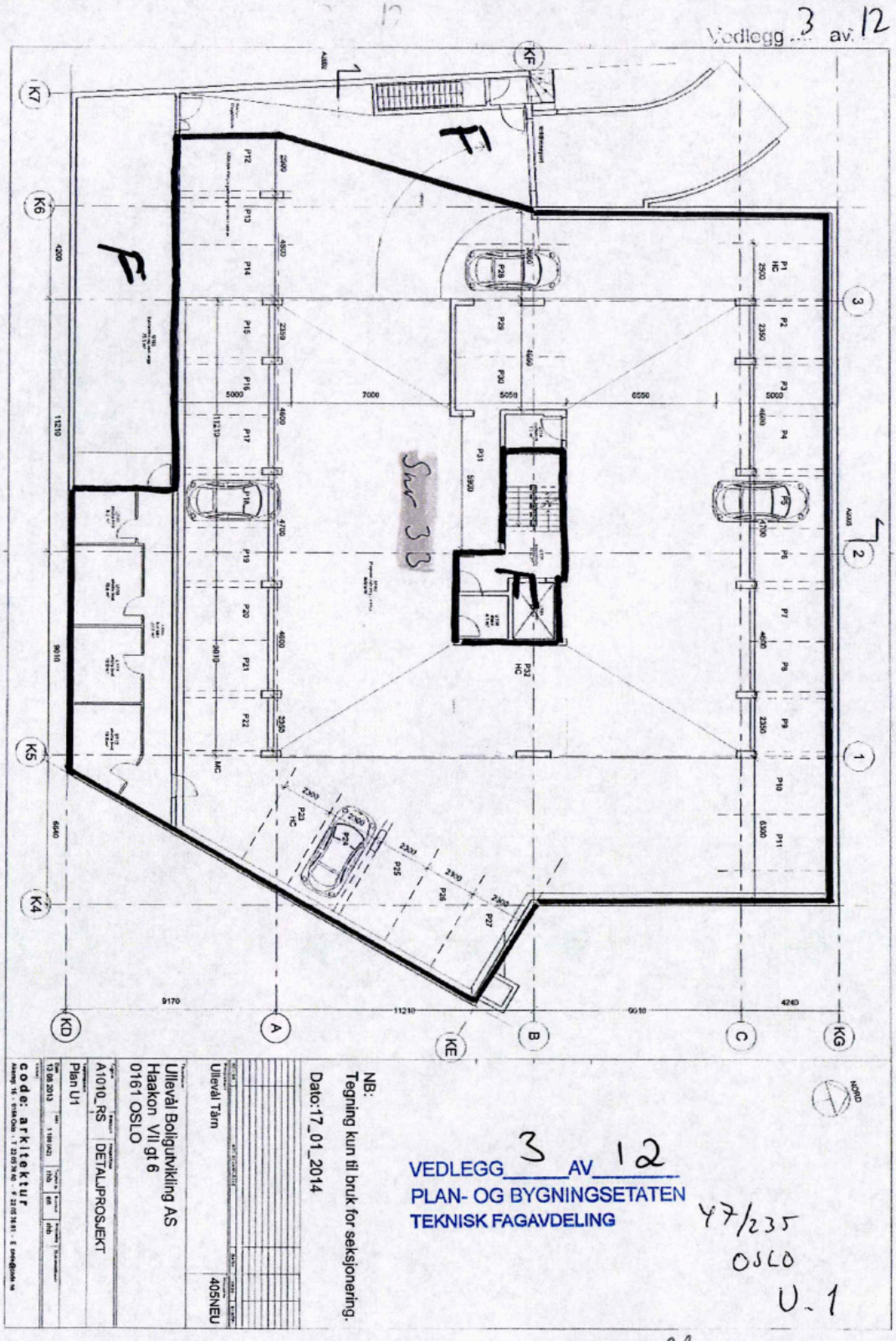
Side 3 av 3



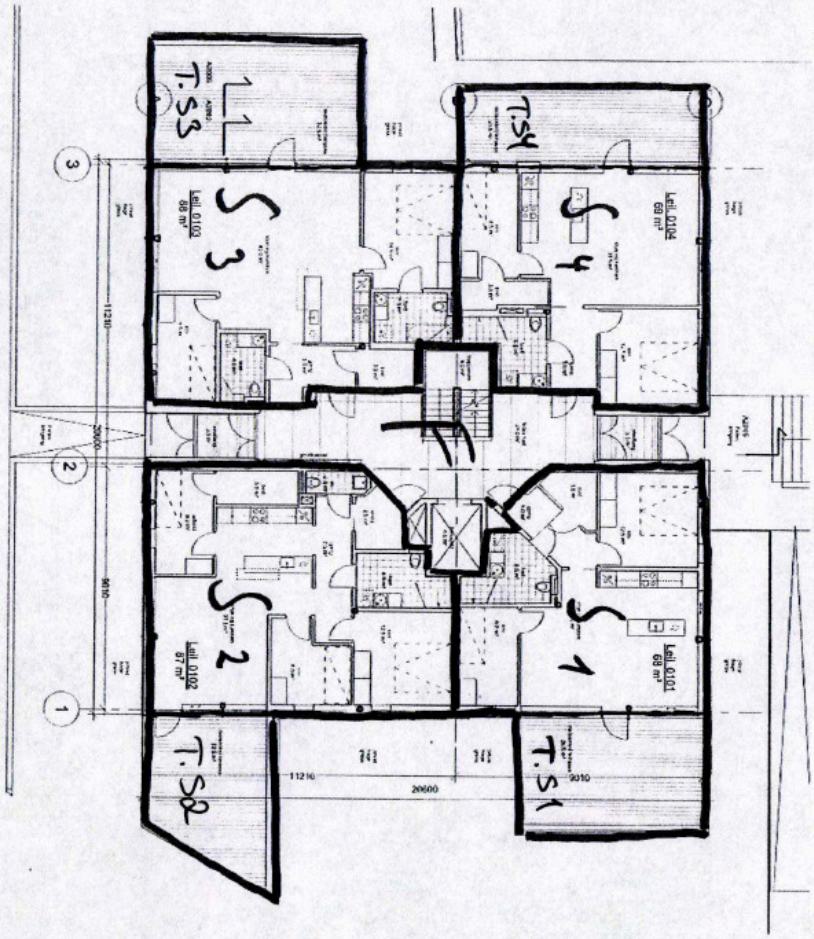
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg 2 av 12
VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
47/235
OSLO
U. 2
NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.
Dato:17_01_2014
Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO
A1009_RS
DETALJPROSJEKT
Plan U2
Ullevål Tårn
code: arkitektur

Vedlegg 3 av 12



Vedlegg 4 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

405/NEU

Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

A1011_RS

DETALJPROSJEKT

Plan 1. etg

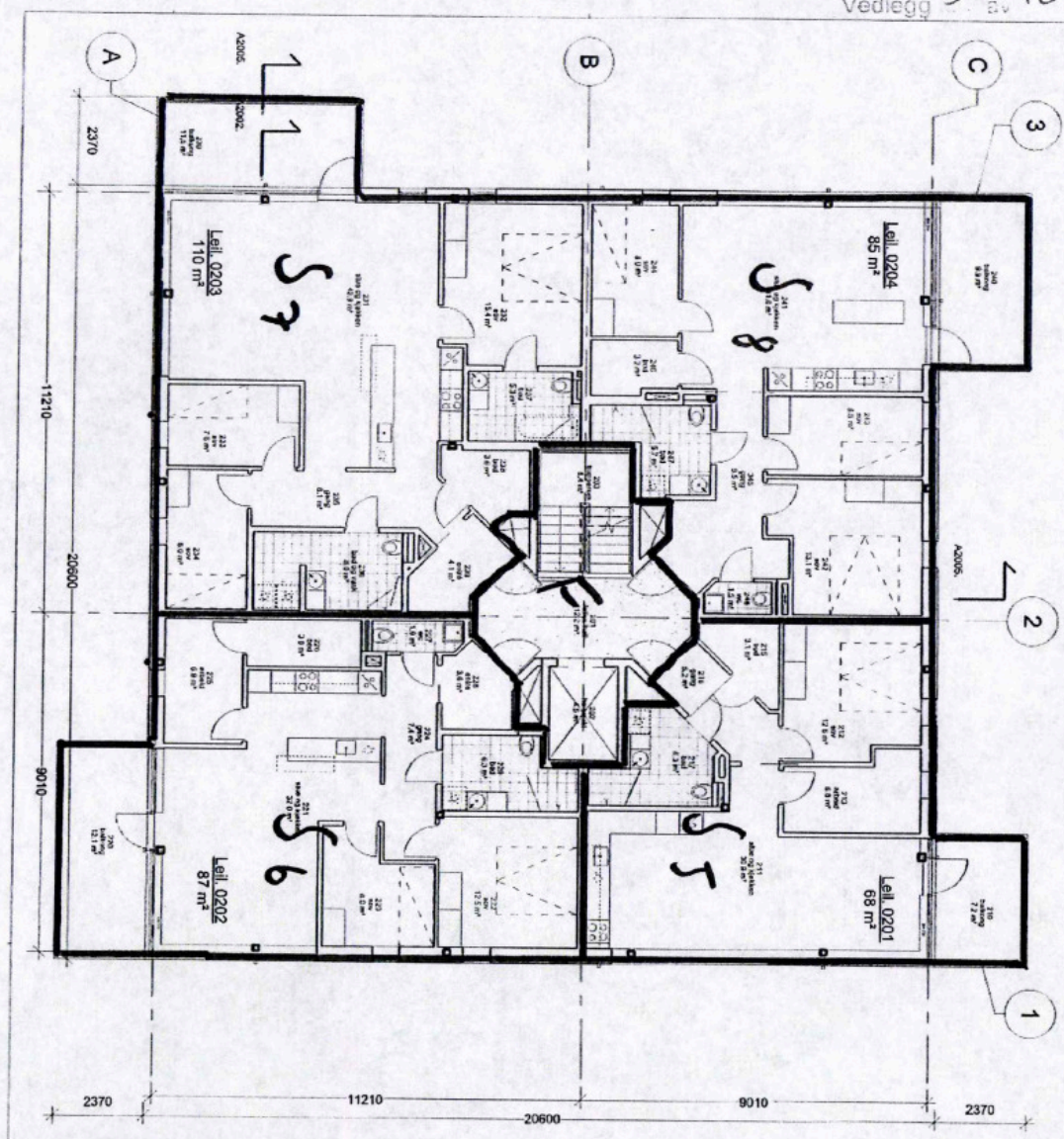
13.08.2013

code: arkitektur

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

RL

Vedlegg 5 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

NORD

Ulleväl Tårn
405NEU

Ulleväl Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

A1012_RS
DETALJPROSJEKT

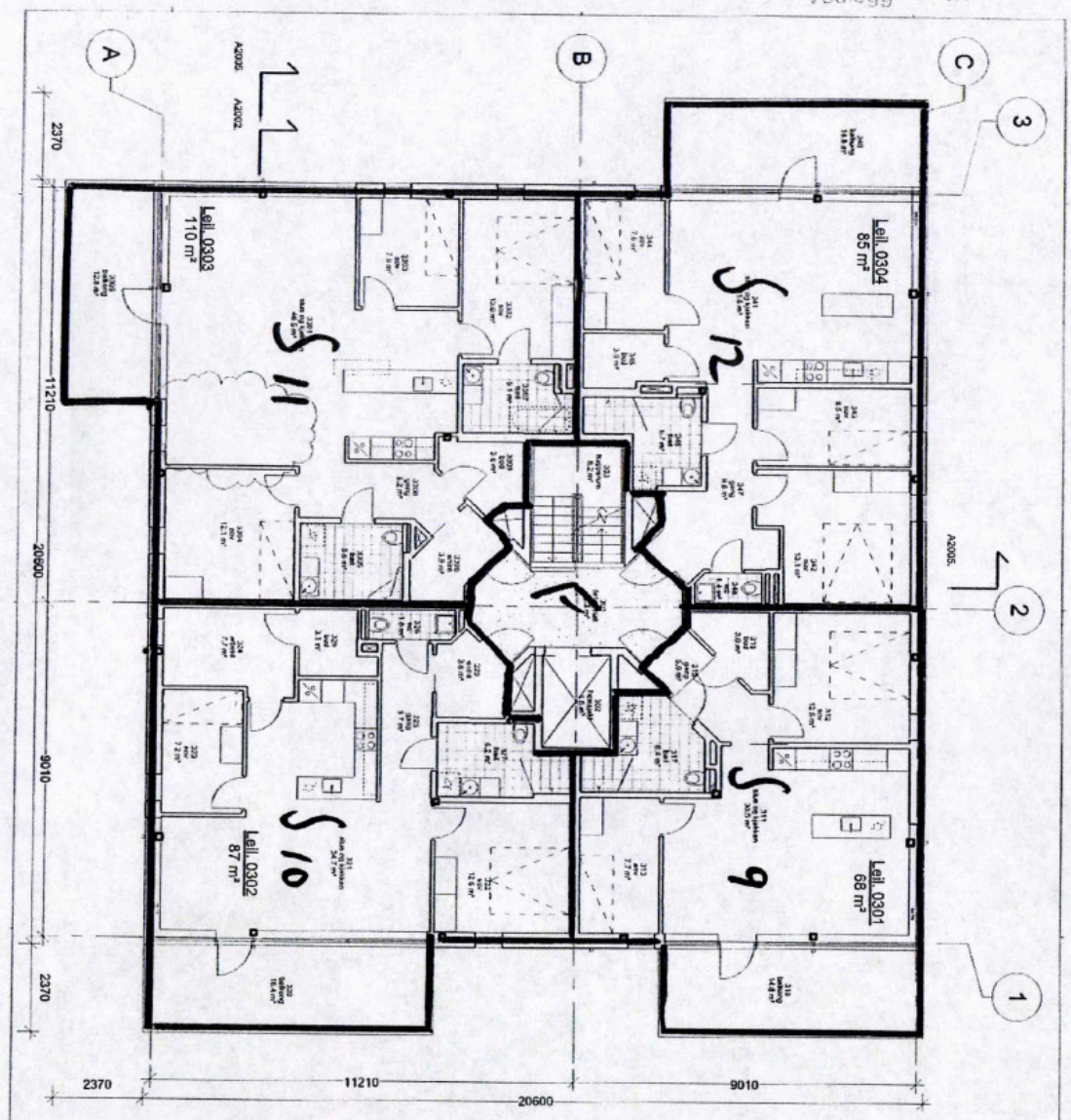
Plan 2. etg

code: arkitektur

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

RL

Vedlegg 6 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

NORD

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

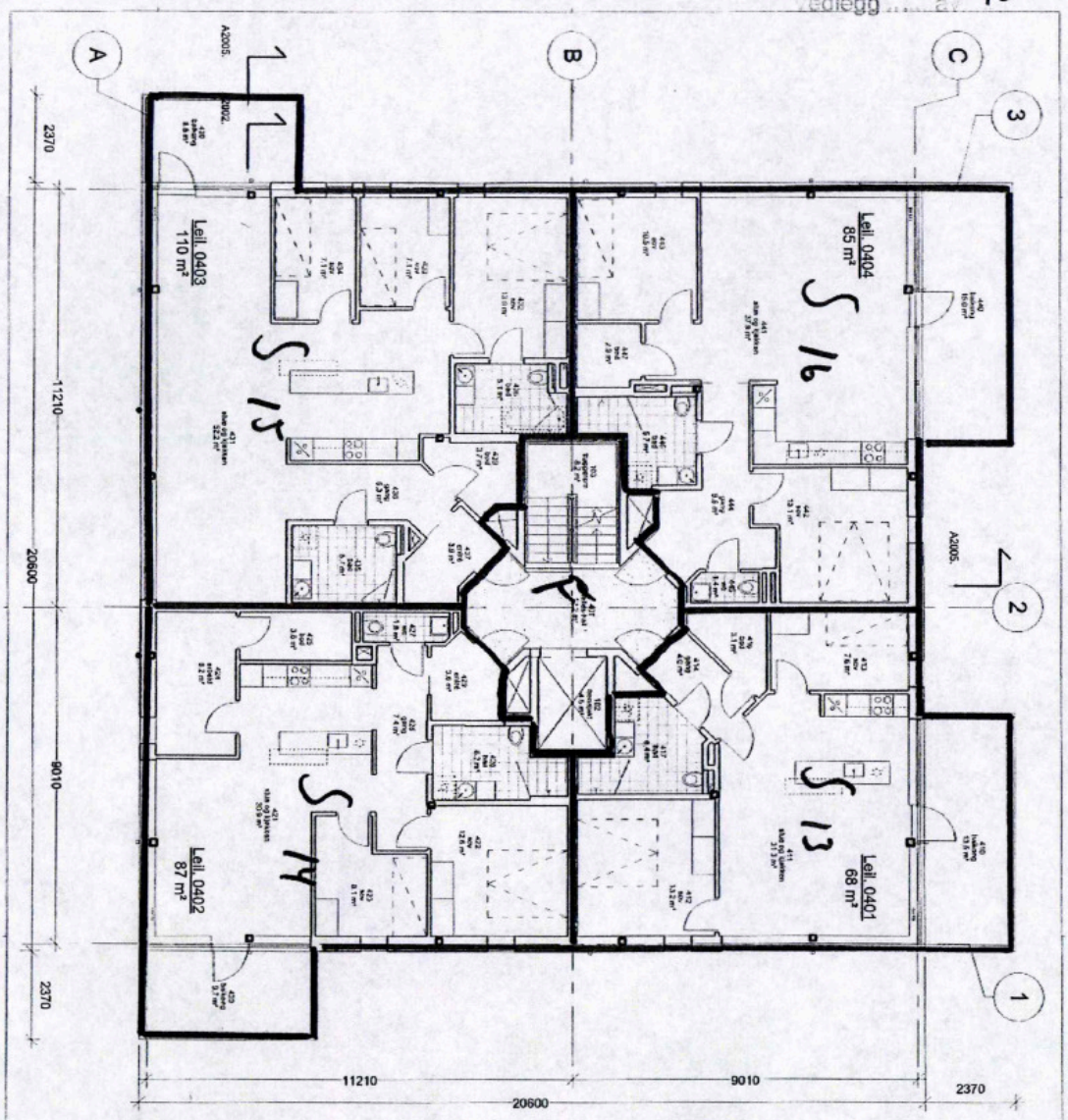
code: arkitektur

A1013_RST
DETALJPROSJEKT
Plan 3. etg

Ullevål Tårn
Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

405NEU

Vedlegg 7 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

NORD

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

Ullevål Tårn
405/NEU

Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

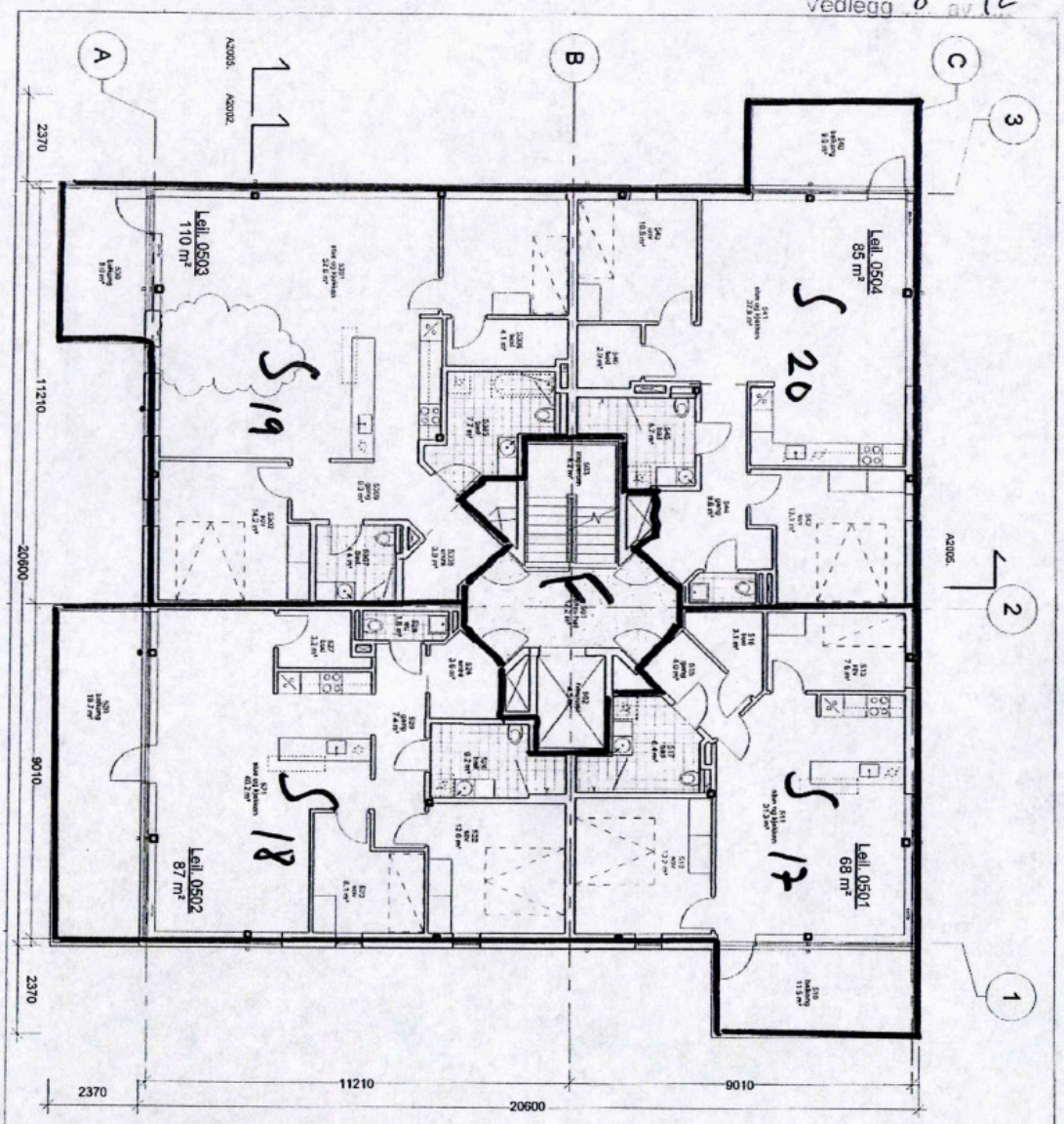
A1014_RS
DETALJPROSJEKT

Plan 4. etg

13.06.2013
1:100 (A3)

code: arkitektur

Vedlegg 8 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

A1015_RS1

DETALJPROSJEKT

Plan 5. etg

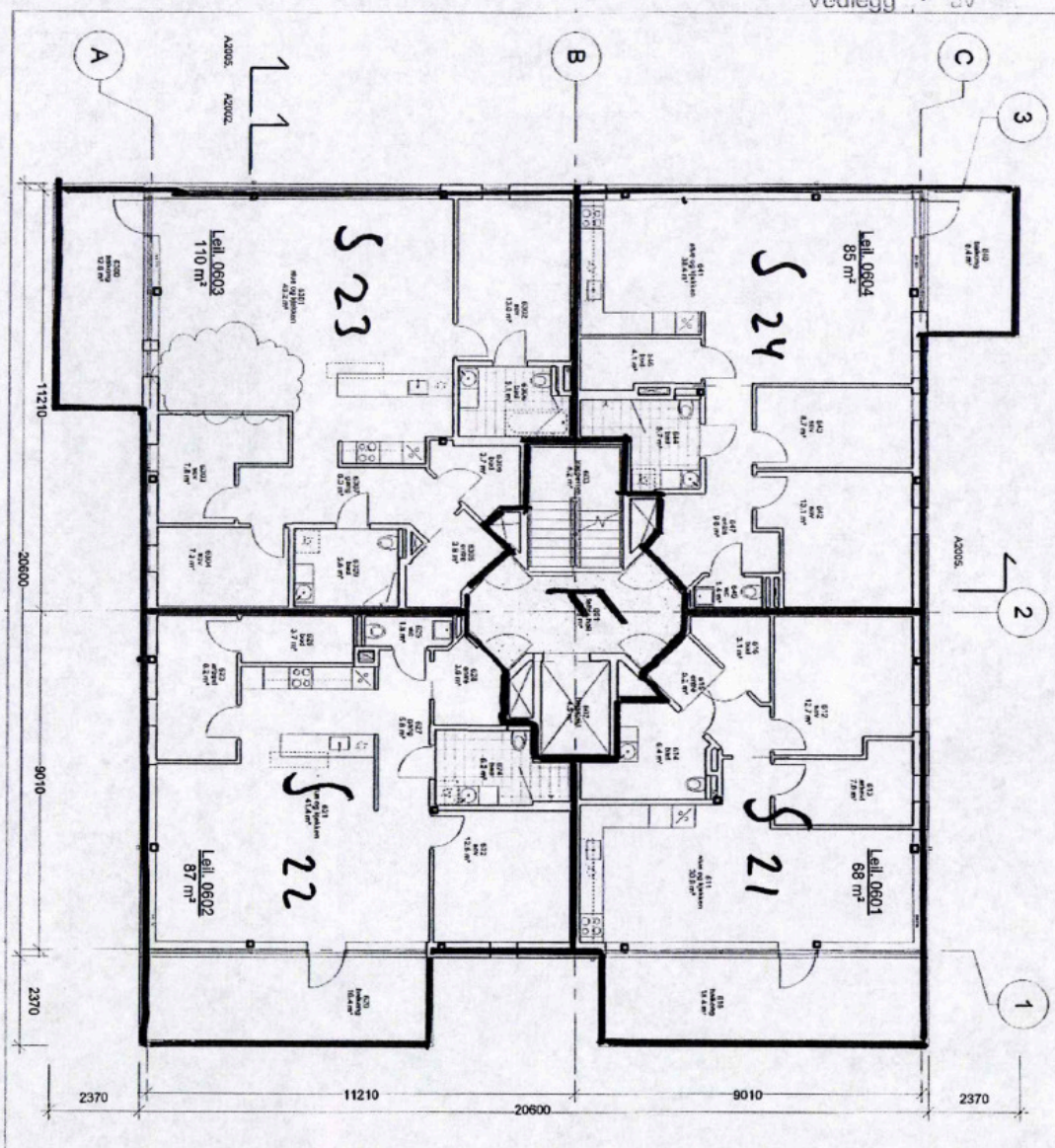
code: arkitektur

VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NORD

47/235
OSLO
5. etg

Vedlegg 9 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

code: arkitektur

A1016_RS1 DETALJPROSJEKT

Plan 6. etg

Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

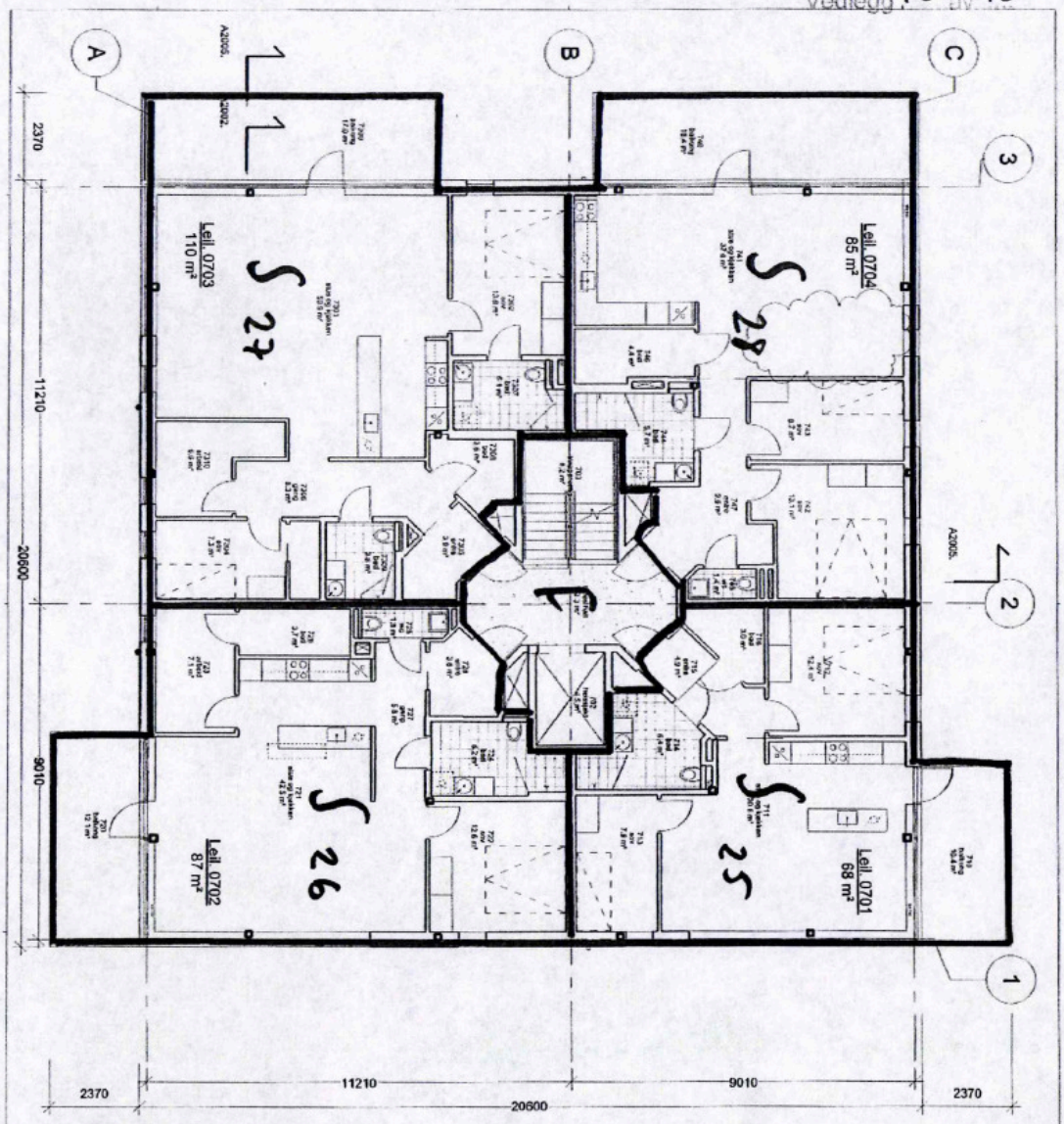
Ullevål Tårn

405NEU

VEDLEGG 9 AV 12
NORD
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

47/235
OSLO
6-etg

Vedlegg 10 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
NORD

47/235
OSLO
7. etg

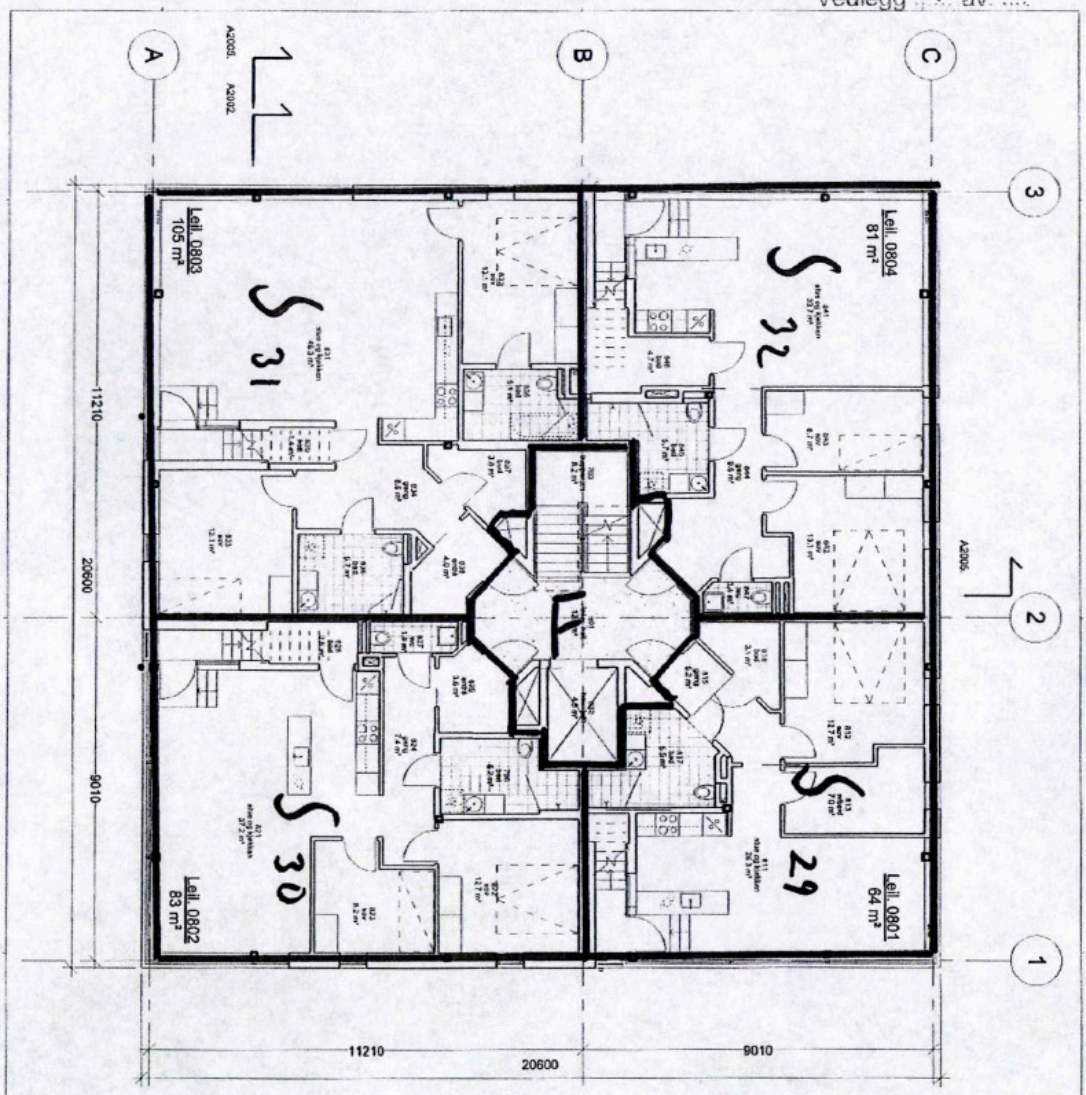
code: arkitektur

A1017_RS1
DETALJPROSJEKT
Plan 7. etg

Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

Ullevål Tårn
405NEU

Vedlegg 11 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

A1018_RS

DETALJPROSJEKT

Plan 8. etg

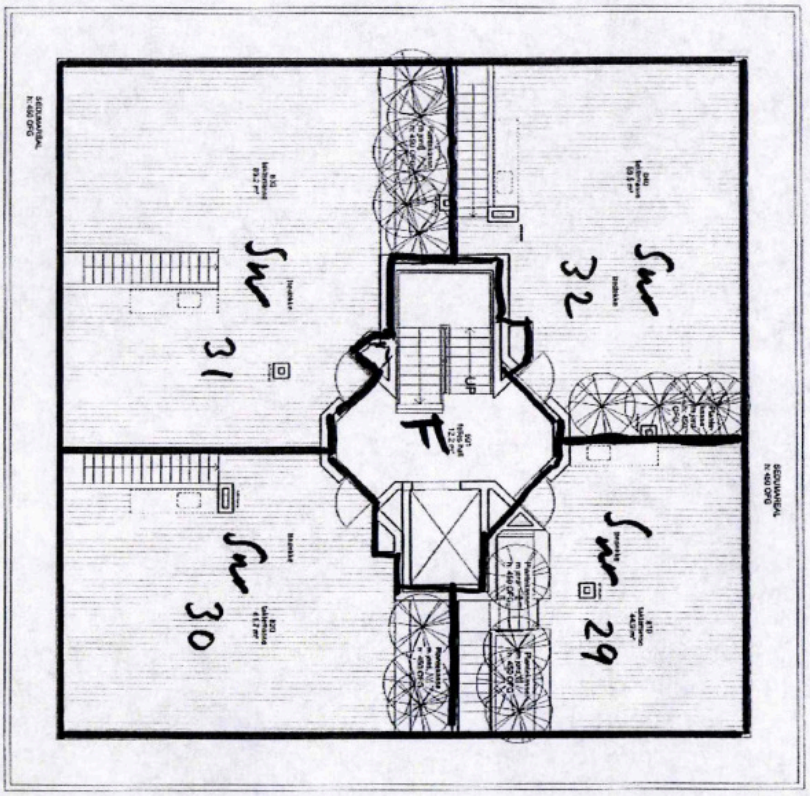
code: arkitektur

VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NORD

47/235
OSLO
8. etg

Vedlegg 12 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

405NEU

Tegningsnr.: A1019-RS

Prosjektfase: DETALJPROSJEKT

Tegningsinnhold: Plan 9. etg

Tiltakshaver: Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

code: arkitektur

VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
NORD

47/235
OSLO
9. etg

Nedre Ullevål 5

Nabolaget Nedre Ullevål - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Heltberg Bislett		22 min

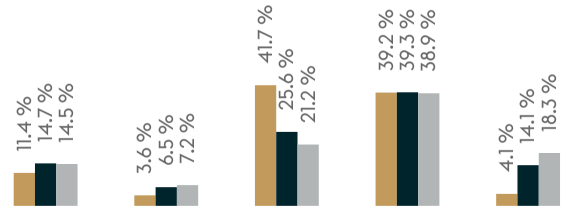
Offentlig transport

Ullevålsalléen	Linje 19N, 25	5 min 0.4 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken	Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Barnehager

Collettløkka barnehage (0-5 år...	45 barn	4 min 0.3 km
Hasselhaugen barnehage (1-5 år...	47 barn	6 min 0.4 km
Trollstua Kanvas-barnehage (1-...	52 barn	7 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 67/100

Opplevd trygghet

Trygt 62/100

Naboskapet

Høflige 46/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Vestre aker skole	6 min
Ullevål skole	9 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min
MOVA Ullevål	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



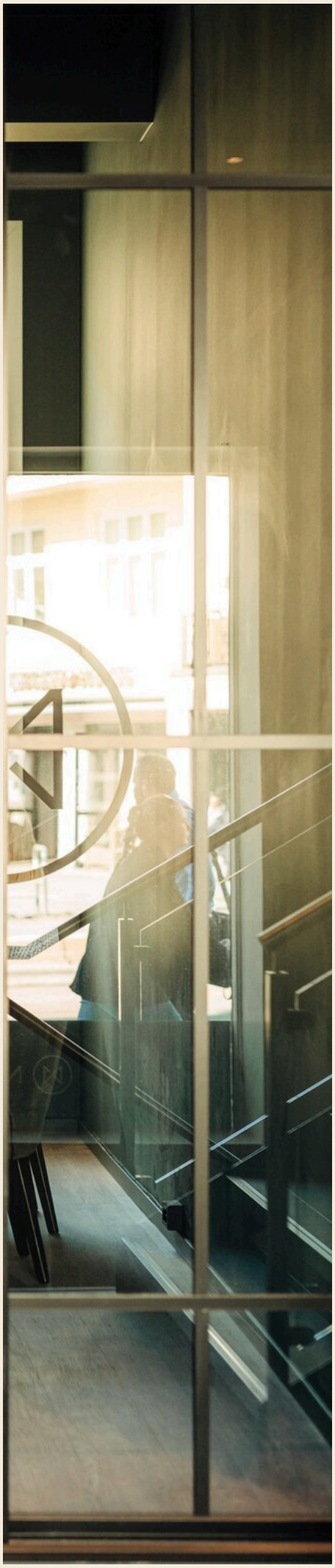
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0168/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Ullevål 5 0850 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 235, snr 29 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940