NORDVIK

Ullveien 17C

3 soverom | 149 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Ullveien 17C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
55	Om boligen
68	Nabolagsprofil
70	Tilstandsrapport
98	Egenerklæringsskjema
105	Andre vedlegg
213	Kontaktinfo
216	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
219	Forbrukerinformasjon om budgivning
220	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.01.2026

Nøkkelinformasjon



Enderekkehus ved markagrensen med solrik hage | Garasjeplass med lader | 5 min til T-bane | Rolig og familievennlig

Prisantydning	**11 400 000,-**
Omkostninger	**286 530,-**
Totalpris	**11 693 385,-**
Fellesgjeld	**6 855,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 970,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eierseksjon**

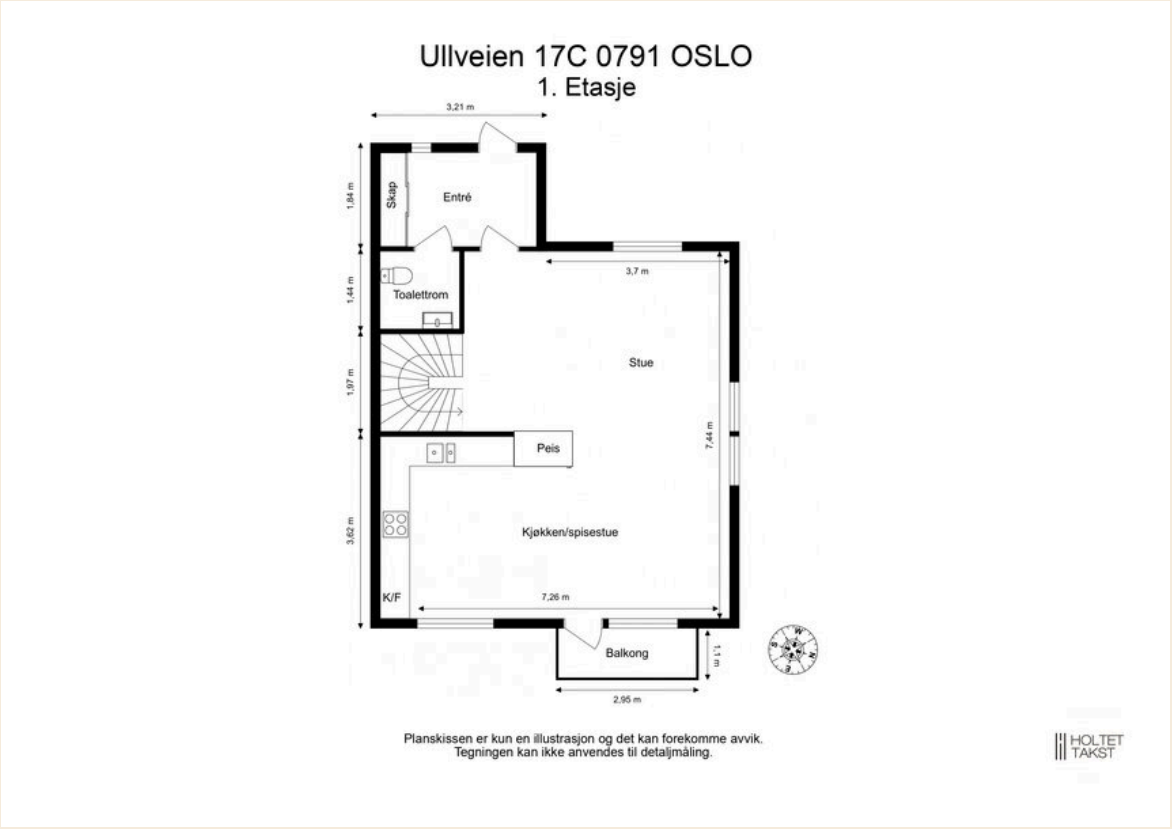
Kort fortalt

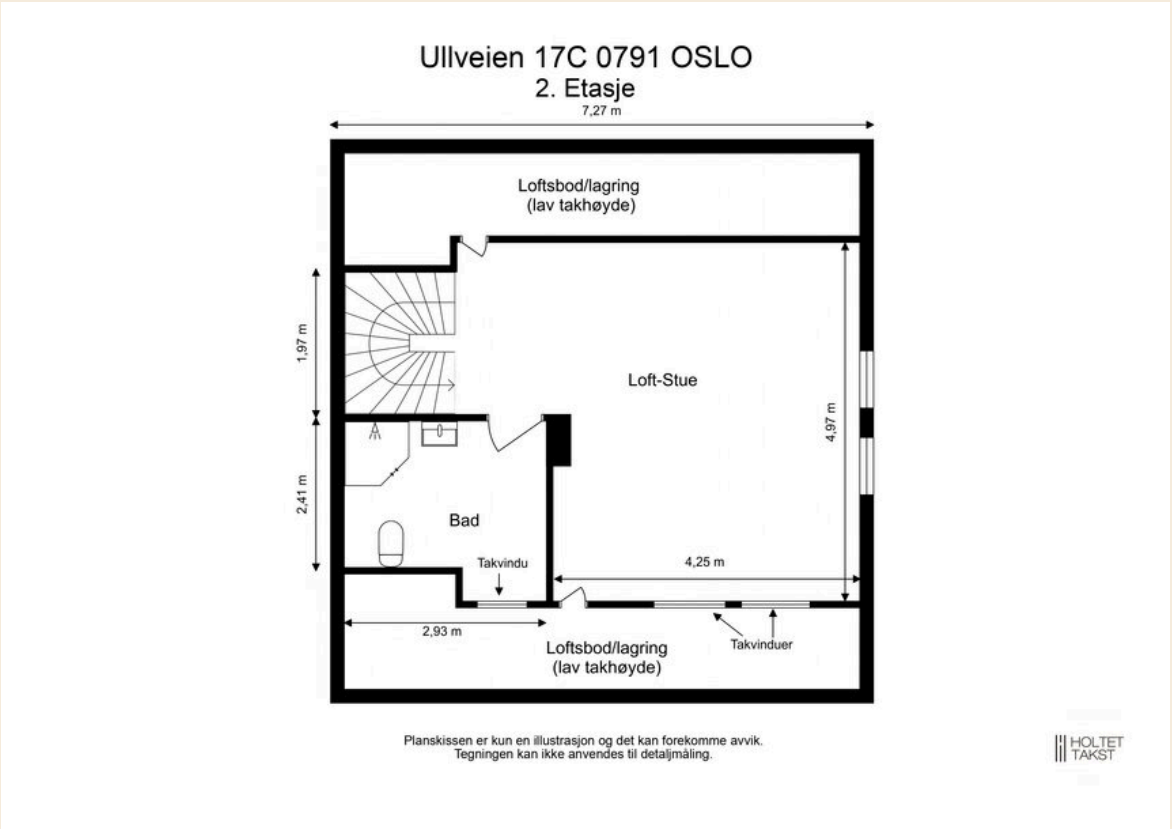
Idyllisk og familievennlig enderekkehus med skjermede hageområder og garasjeplass. Helt inntil markagrensen, med direkte tilgang til milevis av tur- og skimuligheter året rundt. Solrikt, rolig og snøsikkert på et barnevennlig og bilfritt tun med mange småbarnsfamilier. Kun fem minutters gange til T-banen som tar deg enkelt ned til byen.

- Enderekkehus med marka som nabo
- To solrike og barnevennlige hageområder
- Garasjeplass med lader
- To stuer | Peis
- Tre soverom
- To bad, wc og vaskerom
- Kledning malt 2024
- Omtekket tak og nye takvinduer 2020
- Svært god lagringsplass
- Felles smørebenk og lekeplasser
- Direkte adkomst til tur- og skiløyper
- Grindbakken skole | Gode barnehager
- 5 min gange til T-bane
- Eldorado for friluftsinteresserte og barnefamilier

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

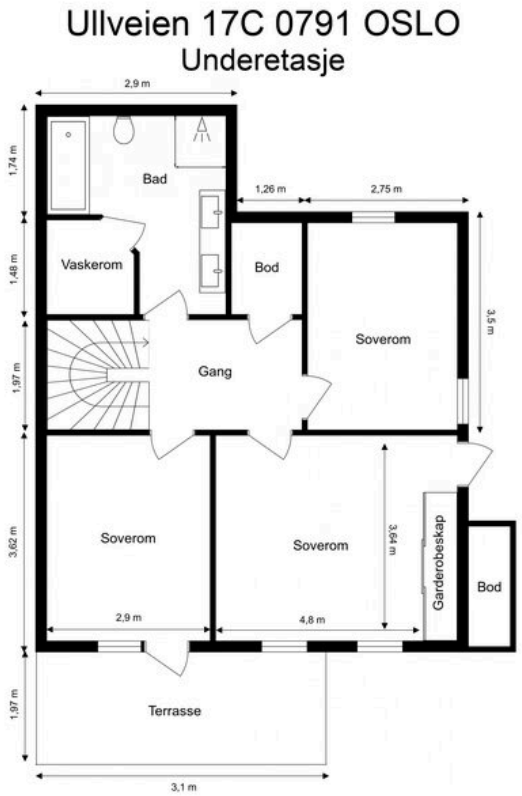




2. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 62 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

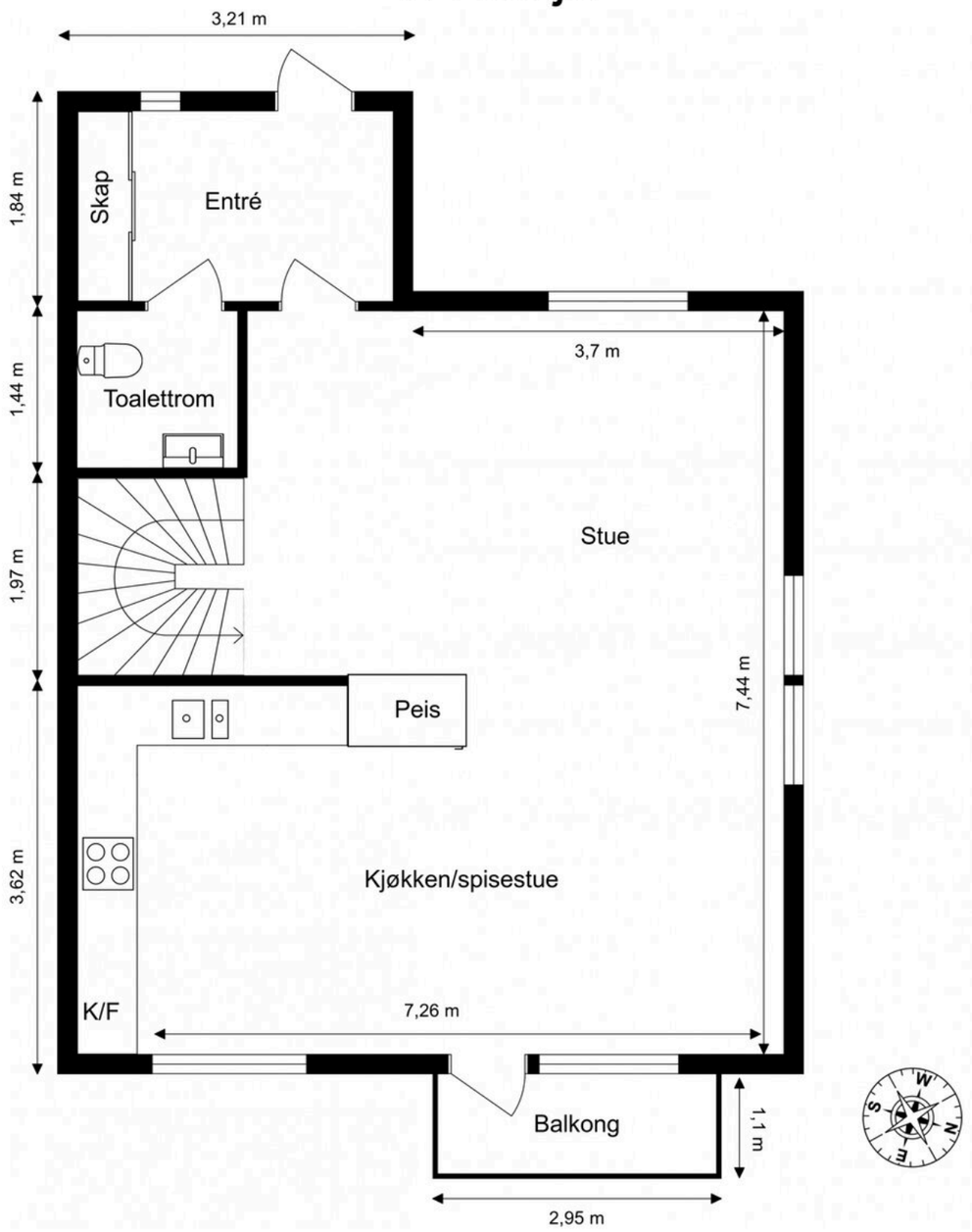



17C


17C

Ullveien 17C 0791 OSLO

1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST












































I anledning dåpsdagen
26.12.2020 fra Anders
Julie tante Benedicte og
onkel Lars


Erik Alexander
10.08.2016


THE LEGEND OF
ZELDA
TEARS OF THE KINGDOM








AEG
Register for free to activate
10 YEARS WARRANTY
ON INVERTER MOTOR
aeg.com/register
OSO HOTWATER
WASH WITH CARE
LAUNDRY









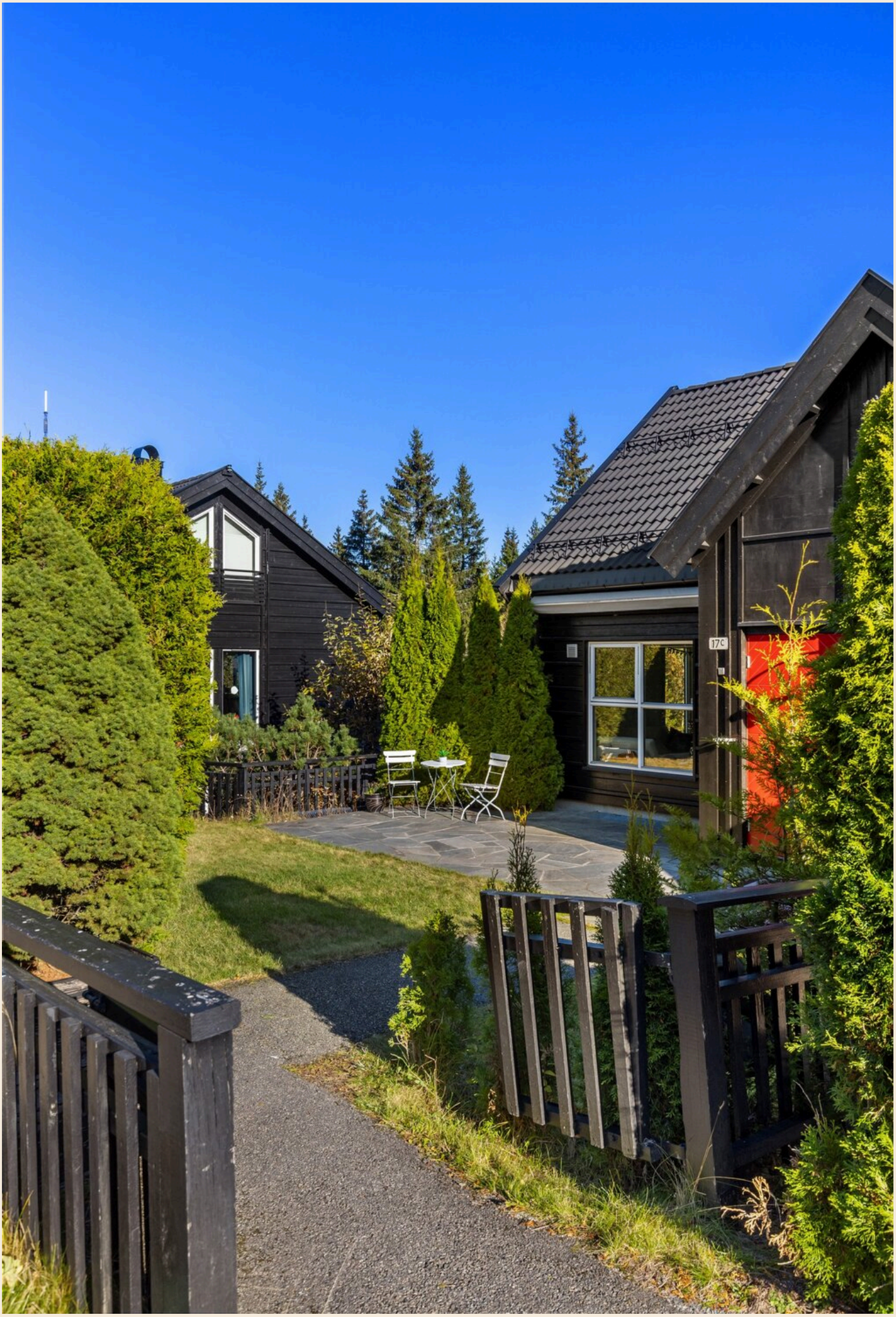



XF35 L3
Salto
ABL








17C

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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0186/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullveien 17C, 0791 OSLO
Gnr 33, bnr 508, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 508, snr 24 (ideell andel 1/23) i Oslo kommune

Selgere
Iryna Batarovska
Alf Erik Ballangrud

Kjøpesum og omkostninger
11 400 000,- (Prisantydning)
6 855,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 406 855,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
285 150,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
286 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 693 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 708 085,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, bad, tre soverom, vaskerom og to boder
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasjekjeller
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue, bad og to boder
Total BRA: 31 kvm.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Underetasje: Gang, bad, tre soverom, vaskerom og to boder
1. etasje: Entré, bad og stue/kjøkken
2. etasje: Stue, bad og to boder

Det medfølger garasjeplass med elbillader. Boligen har i tillegg gode lagringsmuligheter i utebod og bod i felles garasjeanlegg.

Standard
Entré:
Boligen har en idyllisk beliggenhet ved skogkanten, med enkel og trappefri adkomst. Hyggelig, steinlagt inngangsparti med plass til utemøblement og gressplen, avgrenset med gjerde og tujahekk mot fellesområde. Markisen over uteplassen ble skiftet i 2025. Boligen har en svært god intern beliggenhet, vendt mot marka. Fredelig og tilbaketrukket, skjermet med levegg og gjerde mot nabo.

Entré med flislagt gulv, elektriske varmekabler og skyvedørsgarderobe. Ny inngangsdør fra 2024. Boligen har i tillegg svært gode lagrings- og oppbevaringsmuligheter, med flere skap, knevegger i loftstue, bod i underetasje, utebod samt bod i felles garasjeanlegg. Det er i tillegg gode lagringsmuligheter under trappen i underetasje, som også er adskilt med egen dør.

Stue:
Stor og innbydende stue med store vindusflater og meget gode lysforhold. Rommet oppleves både usjenert og fredelig med stemningsfull peis og idyllisk utsyn mot grønne omgivelser. Et perfekt oppholdsrom etter en dag i marka. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har downlights i himling. Parkettgulvet ble slipt og lakkert i 2018, samtidig som veggflatene ble malt.

Lys og luftig stue i 2. etasje med fin utsikt mot Tryvannstårnet i nord og Grefsenkollen i øst. Store vindusflater med fransk balkong, kombinert med takvinduer, gir gode lysforhold og en luftig romfølelse. I 2020 ble det gjennomført full utskiftning og modernisering av tak og takvinduer i sameiet. Fra begge sider av loftstuen er det adkomst til knevegger via luker med gode lagringsmuligheter. En ekstra stue kan bidra med spillerom for familien og kan fint kan brukes som ekstra gjesteområde, da etasjen også har et eget bad.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, og sammen danner de et åpent og familievennlig allrom. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og naturskjønt utsyn, med god plass til langbord ved spiseplassen. Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik balkong på ca. 3 kvm, vendt mot skogen. Fredelig og tilbaketrukket i grønne omgivelser med fin morgensol og frisk luft.

Boligen har en tidløs og klassisk kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt platetopp og oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap er integrert.

Bad og wc:
Stort, helfliset bad i underetasje med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble pusset opp i 2022 og fremstår med et gjennomført og tidsriktig uttrykk. Innredet med vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Moderne skapinnredning med to nedfelte servanter og god oppbevaringsplass. Flislagte nisjer, både i dusj og ved badekar. Fra badet er det direkte adkomst til vaskerom, noe som gjør løsningen både praktisk og funksjonell i hverdagen.

Bad i 2. etasje med flislagt gulv, elektriske varmekabler og takvindu som gir naturlig lys og god ventilasjon. Veggene er utført med malte og tapetserte veggplater. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning.

Helfliset bad/separat toalettrom i 1. etasje med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett fra 2022 og baderomsinnredning. Det er sluk i gulvet.

Vaskerom:
Separat vaskerom i underetasje med adkomst direkte fra bad. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler samt malte og tapetserte veggplater. Det er opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Boligen inneholder tre gode soverom. Alle ligger svalt til i boligens underetasje – praktisk plassert sammen med hovedbadet. Stort hovedsoverom med garderobeskap, store vindusflater mot skogen og utgang til hage. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle gode lysforhold og fin romfølelse. Samtlige soverom har pene overflater og oppleves rolige og behagelige, godt egnet for hvile og privatliv. Det minste soverommet ble sist malt opp i 2025. Fra av de er det utgang til en østvendt markterrasse på ca. 10 kvm med videre adkomst til hage. Terrasse og levegg mot nabo ble bygget nytt i 2024.

Hagen er solrik og barnevennlig med skigard som avgrenser eiendommen mot markagrensen. Uteplassene gir en flott forlengelse av boligen og er et naturlig samlingspunkt sommer som vinter – perfekt for lek, avslapning og hyggelige måltider ute. Den tilbaketrukne beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av ro, privatliv og umiddelbar nærhet til naturen. Eldorado for barnefamilier.

Parkering
Til boligen medfølger garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Det er mulig å leie ekstra plass, leie fastsettes av styret. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Driftskostnader for seksjon 24 er inkludert i felleskostnadene for boligseksjon, med unntak av leie av ekstra plass.

Modernisering og påkostninger
2018: Slipt/lakkert alle gulv og trinnene i trapp, samt malt trapp/stue/soverom
2020: Skiftet tak i hele sameiet

2022: Totalrenovert hovedbad
2024: Malt hele huset utvendig, skiftet inngangsdør og bygget terrasse/levegg
2025: Skiftet markise og malt barnerom

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bademiljø-Experten AS Full utskifting og modernisering av hovedbad Høst 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bademiljø-Experten AS Full utskifting og modernisering av hovedbad Høst 2022

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bærum Blikk og Ventilasjon AS Full utskifting og modernisering av alle tak i hele sameiet. Arbeidet inkluderte også utskifting av alle takvinduer. 2019-2020

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

Eventuell kommentar:
Har ikke oljetank/sentralfyr eller installasjon for ventilasjon

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

Arbeid som er utført:
Alle sameiere malte sine enheter utvendig sommer 2024.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp/overtagelse 2018

Selger opplyser i tillegg om følgende:
· Lyset på kjøkkenventilatoren over kokeplater fungerer ikke lenger. Det er forsøkt å skifte lyspærer, uten at det hjalp. Det er kun avtrekket som fungerer
· Dør til utvendig bod som ble satt opp av tidligere eier (ikke del av original eiendom), lar seg ikke lenger lukke fullstendig. Det skyldes trolig at fundamentet for denne uteboden gradvis har endret seg de siste årene da den står rett på grunnen/gresset. Uteboden er ikke oppvarmet eller isolert.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen er av betongtakstein fra 2020
- Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse
- Pipen er helblikket over tak
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har stående bordkledning
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre
- Varmloft med adkomst fra luke i knevegg
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår
- Malt hovedytterdør fra 2024 og balkongdører fra byggeår
- Østvendt balkong med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det montert terrassebord
- Østvendt terrasse med adkomst fra soverom i underetasjen

Innvendig:
- Gulv: 3-stavs parkett og fliser
- Vegger: Sparklet-/malt gips
- Tak: Sparklet-/malt gips
- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Boligen har elementpipe og peis med innsats
- Boligen har malt svingtrapp
- Malte fyllingsdører med speil-profil

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Det er avløpsrør av plast
- Mekanisk avtrekk på badene og vaskerom, naturlig tilluft fra veggventiler og vindusspalter
- Motorenhet til avtrekket er plassert på loftet
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Tanken er produsert i 2021
- Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger
- Selger har hatt el-tilsynsrapport fra Elvia desember 2025, uten registrerte avvik

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Finérplate over inngangsdør:
· Platen har svellet i bunn, ett resultat av fuktpåvirkning.

Utvendig > Vinduer:
· Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Utvendig > Balkongdører:
Balkongdøren har 2-lags isolerglass fra 2000. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebordene er snødekt, men det innerste bordet var synlig og fremstår værslitt. De øvrige bordene må vurderes når de er snøfrie.

For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Innvendig > Radon:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Innvendig > Innvendige trapper:
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Iht gjeldene forskrifter skal ikke åpninger i trinn overstige 10 cm. I denne trappen er åpningene ca 14 cm.

Eier har demontert underlister som kan monteres igjen for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har ne forventet brukstid på 50 år, og er idag 25 år. Det er ikke registrert avvik ved dreneringen, TG2 er satt grunnet alder.

Tomteforhold > Terrengforhold:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Områder på fremsiden av bygget med terreng uten fall ut fra grunnmur, terreng stedvis med fall mot grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er registrert slitasje på innredningsfronter.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjo på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
· Det er noe skader i veggplater og tapeten har stedvis løsnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjo på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
· Veggplatene har stedvis sprekker.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjo på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
Frittstående kjøleskap i underetasje

I uteboden er det lagret en innvendig dør med karm som tilhører boligen/et ekstra, lite rom som ble fjernet ved innflytting og noen ekstra fliser til hovedbadet som ble pusset opp i 2022. Dette medfølger også.

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

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

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

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue
- Panelovner i de fleste rom
- Gulvvarme i gang i første etasje, på alle bad og i vaskerom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 556 kWh. (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 970,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, strøm til fellesarealer, samt drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt
- Felleskostnader til Ullveien Boligsameie
- Strømutgifter
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 609,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 453 191,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 812 762,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ullveien Boligsameie, orgnr. 991023151

Om sameiet
Boligen er en del av Ullveien Boligsameie org.nr. 991 023 151. Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Sameiet har god vedlikeholdshistorikk og det ble i 2019-2020 byttet tak på samtlige enheter og alle husene ble malt i 2024.

Styret opplyser om følgende pr. mail 22.12.2025:
Per i dag er det ikke er planlagt økning i felleskostnadene for 2026. Sameiets økonomi er styrket de siste årene gjennom økt kostnadsfokus. Blant annet har installasjon av vannmåler bidratt til lavere kommunale avgifter sammenlignet med tidligere år. Per nå er det ikke kjent vedlikehold som forventes å medføre behov for økte felleskostnader.

Fiberinstallasjon og oppgradering av utearealer (vedtatt årsmøte 2025)
Årsmøtet i 2025 vedtok installasjon av nytt fibernett levert av Telenor. Avtalen har en bindingstid på fire år og medfører ingen økning i felleskostnadene. Telenor dekker kostnader knyttet til installasjon, og sameiet vil eie fibernettet etter ferdigstillelse.

I forbindelse med arbeidet ble det også besluttet å fremskynde planlagt utskifting av asfalt på tunet, da deler av asfalten nærmet seg slutten av sin levetid og gravingen gjorde dette hensiktsmessig. Telenor bidro til deler av kostnaden for ny asfaltering. I tillegg ble det vedtatt utbedring av slitte varmekabler ved garasjeinnkjøringen.

For å finansiere tiltakene fikk styret mandat til å hente inn ekstra kapital fra andelseierne. Denne kapitalinnkallingen er allerede gjennomført.

Oppsummering av styrets årsrapport:

Vedlikehold/ oppgraderinger / investeringer:
· Rens av dreneringsasfalt i garasjegulv i juni (Vei og Fasade AS)
· Installert avfukter i garasjen. Satt i drift i juni 2024 (Ateam Inneklimaservice AS)
· Sikringsskap ved garasjeport samt lengst inn i garasjen ble oppgradert i sin helhet og er nå i henhold til alle dagens krav og standarder
· Reparasjon og bytte av ødelagte kledningsbord i forbindelse med malearbeid
· Installert vannmåler for hele sameiet
· Inngått avtale med Telenor om å bytte til fiber i 2025. Dette vil være sameiets eie etter 4 års bindingstid
· Gjennomgang av alle store kostnader i sameiet
· Oppgradert trapp og utbedret tettesjikt mot grunnmur

Reklamasjoner/skader:
· Det er skiftet ut knekt takstein på de fleste husene på tunet. Dette er en reklamasjon mot BBV da det er innenfor garantitiden på 5 år. Arbeidet ble ferdigstilt våren 2024.

· Bytte av enkelte rundstokker som omkranser sandkassen rundt huskestativ, samt enkelte balansestokker som tilsynelatende suger til seg vann sommeren 2024. Byttet uten kostnad da leverandør var enig i at dette ikke skulle skje så kort tid etter installasjon.

Langsiktig (2026-):
· Vasking og maling av garasjevegger og tak (der det er betong) når avfukteren har tørket garasjen tilstrekkelig.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og

husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 855,-pr. 28.11.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208351133
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 158 189,00
Innfrielsesdato: 30.01.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 28.11.2025.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208351133
Restsaldo: 6 855,34
Kapitalkostnader: 219,07
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6855,34,-, pr. 28.11.2025

Fellesformue
Kr 7 093,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 273 339,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 115 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang for hunder på sameiets fellesområde til enhver tid.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring AS
Polisenr. 93531447

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 385 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere. Hvert hus i sameiet har tinglyst eksklusiv bruksrett til sine egne utearealer iht. seksjoneringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet helt i markagrensen på Voksenkollen. Her bor du bokstavelig talt på toppen av Oslo, med Nordmarka som nærmeste nabo og frisk luft og ro som en del av hverdagen. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av «hytteføelse i ett med naturen» og nærhet til byen – kun 25 minutter med T-banen til Majorstuen.

Boligen ligger i et hyggelig tunmiljø med hage, lekeplass og pent opparbeidede fellesarealer. Nabolaget består hovedsakelig av småbarnsfamilier og kjennetegnes av et trygt og inkluderende fellesskap, med lite biltrafikk og barn som løper fritt mellom dørene. Et trygt og godt sted å vokse opp, hvor det er like naturlig å spille fotball på tunet som å plukke blåbær i skogkanten.

For friluftsentusiasten er dette området et eldorado året rundt. Vinterstid kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og velge mellom milevis med preparerte skiløyper og lysløyper. Det er fantastisk å kunne slippe å kjøre bil for å ta seg en skitur etter jobb eller en rask morgentur i Nordmarka – alt ligger rett utenfor inngangsdøren. Alpint venter i Tryvann og Wyller, mens Korketrekkeren byr på ekte vinterglede for hele familien. Sommerstid kan du utforske idylliske badevann som Øvreseter og Lillevann, sykle på skogsstiene eller bruke Holmenkollen Riksanlegg med langrennsarena,

rulleskibane og Kollensvevet zipline. Oslo Sommerpark byr på klatreparker og aktiviteter for store og små. Fra boligen er det også kort vei til Frognerseteren – et perfekt utgangspunkt for helårsturer i marka.

Nærområdet er i tillegg rikt på idretts- og fritidstilbud, med klubber som Try, Heming, Ready og Njård. Her får barn og unge et variert aktivitetstilbud, kombinert med unike naturopplevelser rett utenfor døren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Besserud, og det er ca. ti minutter med bil til Rema 1000 i Arnebråtveien. Oda er også et populært og praktisk alternativt i området. Et bredere servicetilbud finnes på Vinderen, Slemdal og Røa. T-banen stopper ca. 500 meter unna, på Voksenkollen stasjon og gir hyppige avganger mot sentrum.

Eiendommen sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Området har flere gode barnehager, blant annet Skistua barnehage, samt Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage med egen kokk og skiopplæring.

Skoler og barnehager
Området sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, blant annet Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage med egen kokk, skiopplæring, samt fokus på friluft og lek i naturen sommer som vinter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.03.2004.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 12.01.99, fra Sandaas Arkitekter AS. I boligens 1. etasje er det i dag en stor, åpen stue/kjøkken løsning, mens på de byggemeldte tegningene er det en annerledes inndeling av rom, og to lettvegger som er fjernet i dagens planløsning. Inngrepene er ikke søknadspliktig, øvrige tegninger stemmer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn iht. S-3272.

Pågående byggesaker i området:
Voksentoppen - etablering av ny kunstgressbane
Saksnummer: 2025/07749 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507749

Ullveien 14 - Rehabilitering og ombygging av privat institusjon
Saksnummer: 202453653 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202453653

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/508/17:
22.12.1922 - Dokumentnr: 168 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 33 bnr 451
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1924 - Dokumentnr: 901411 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1942 - Dokumentnr: 9928 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1950 - Dokumentnr: 10367 - Erklæring/avtale
ANG REDSKAPSBOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1950 - Dokumentnr: 13031 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1950 - Dokumentnr: 13801 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1962 - Dokumentnr: 8607 - Erklæring/avtale
ANG KABELGRØFT
Rettighetshaver: TELEGRAFVERKET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1963 - Dokumentnr: 9884 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1999 - Dokumentnr: 19573 - Bestemmelse om veg
ULVENVN GODKJENNES I SIN NÅVÆRENDE BREDDE.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1999 - Dokumentnr: 35829 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra skriftlig samtykke fra Vann- og avløpsverket.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2000 - Dokumentnr: 36109 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:507
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold av garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2000 - Dokumentnr: 52941 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2025 - Dokumentnr: 1282864 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.07.1925 - Dokumentnr: 911468 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 33 BNR 451
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2000 - Dokumentnr: 36106 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:508
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2000 - Dokumentnr: 52941 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146/4499
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 061,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto fra kr. (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 197 259,- 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 7. januar 2026

Ansvarlig megler
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Ullveien 17C

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	7 min / 5.2 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	8 min / 5.3 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	8 min / 5.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	7 min / 5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	10 min / 6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min / 6.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min / 8.9 km

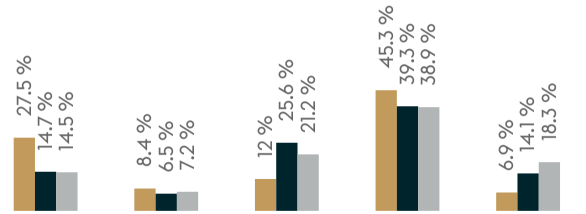
Offentlig transport

Voksenkollen	Linje 1	5 min / 0.5 km
Besserud T	Linje 1N	6 min / 4.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min / 9.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min / 15.3 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Voksentoppen ski- og friluftsb...	124 barn	3 min / 0.2 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ...	8 barn	6 min / 0.5 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage...	31 barn	11 min / 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voksenåsen	1 333	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksentoppen spesialskole	4 min
Voksenkollveien minifotballba...	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	5 min
Hovseter Velvære	9 min

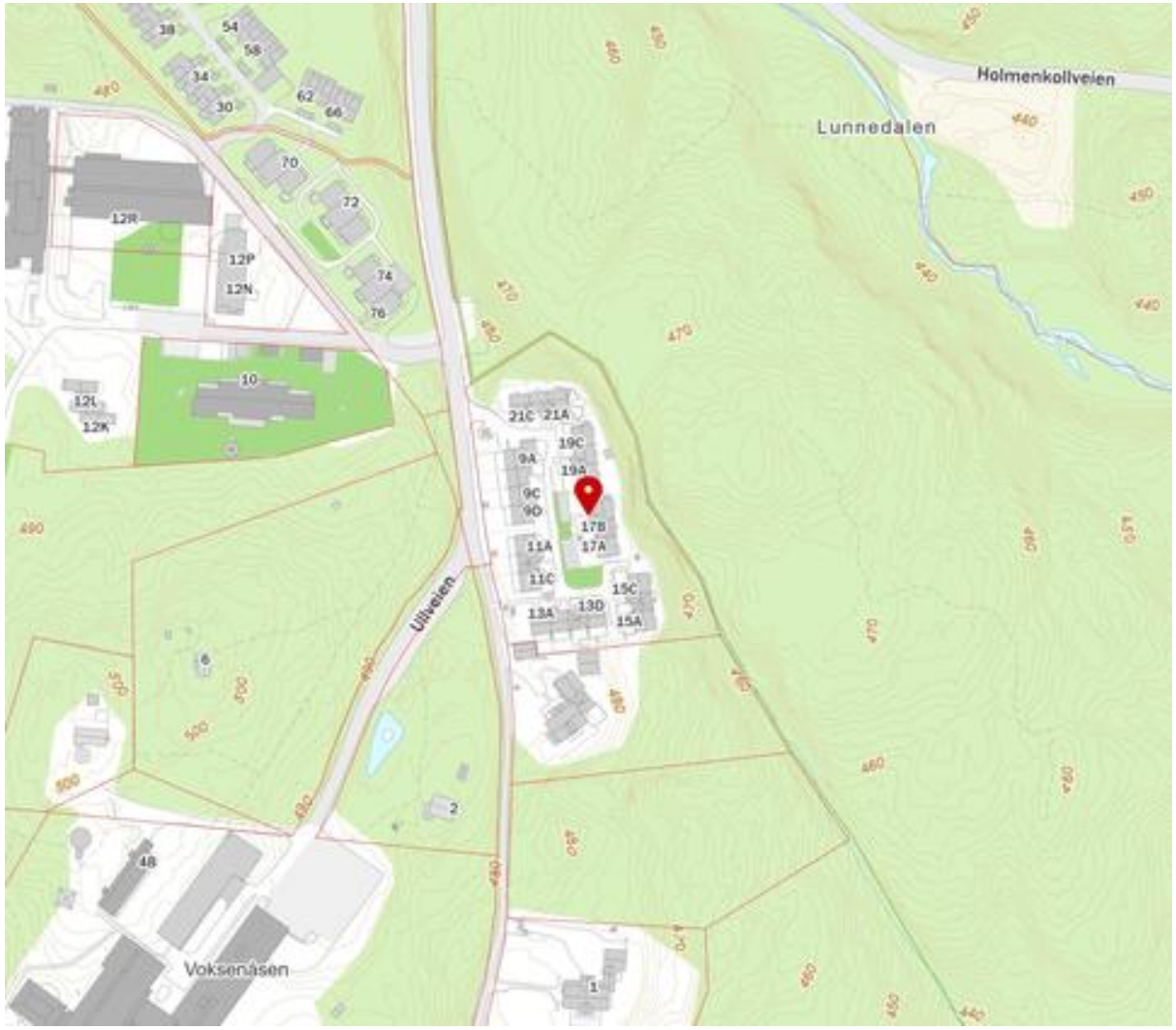
«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ullveien 17C , 0791 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 508, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1251 **Referansenummer:** EL1426

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

Takstobjektet er ett enderekkehus som går over 3 plan. Bygningen ble oppført i 2000. Vegger i underetasje er av betong, øvrige yttervegger er bindingsverksvegger i tre som er kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein fra 2020. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglassene er av 2-lags energiglass fra byggeåret. Fra stuen er det adkomst til en østvendt balkong. Det er en markterrasse på ca 10 kvm i underetasje med adkomst fra soverom. Det medfølger en bod (5 kvm) og en parkeringsplass med el-bilader i lukket garasjeanlegg i nabobygget.

Boligen fremstår med en god standard på innredninger og utstyr. Vegger og tak er av malt gips, gulv er av parkett og flis. Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue gir god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er peis med inntast i stue/kjøkken, ellers varmes boligen opp av vegghengte panelovner og gulvvarme på bad/entré/vaskerom. Bad i underetasjen er nytt fra 2022.

Rapporten må leses i sin helhet.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Rekkehus - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2020. Taket er besiktiget fra bakkenivå
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipen er helblikket over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Varmoft med adkomst fra luke i knevegg.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024 og balkongdører fra byggeår.

Østvendt balkong på ca 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det montert terrassebord av typen 28x120, rekkverket er 92 cm høyt.
Østvendt terrasse på ca 10 kvm med adkomst fra soverom i underetasjen. Gulvet er kledd med 28x120 terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett og fliser.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Sparklet-/malt gips.

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har malt svingtrapp.
Innvendig er det montert malte fyllingsdører med speil-profil.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. Etasje:
Badet er fra byggeår, og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på gulv er flislagt, mens vegger og taket er av malte-/tapetserte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil, dusjkabinett og gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Bad/toalettrom 1. Etasje:
Rommet er fra byggeår, og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på gulv og vegger er flislagt, mens himlingen er av trepanel. Badet er innredet med toalett, en nedfelt servant og overhengende speil. Toalettet ble byttet i 2022 ifm. med oppussing av badet i underetasjen. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Bad Underetasje:
Badet er pusset opp i 2022 henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Vaskerom
Adskilt vaskerom i tilknytning til bad. Rommet har flislagt gulv og malte-/tapetserte plater på vegger/himling. Det er opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk på badene og vaskerom, naturlig tilluft fra

Beskrivelse av eiendommen

veggventiler og vindusspalter.
Motorenhet til avterkket er plassert på loftet.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Tanken er produsert i 2021.
Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur og betong fundament/såle.
Tilnærmet flat tomt på frem-/baksiden av bygget, skråtomt på gavlveggen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

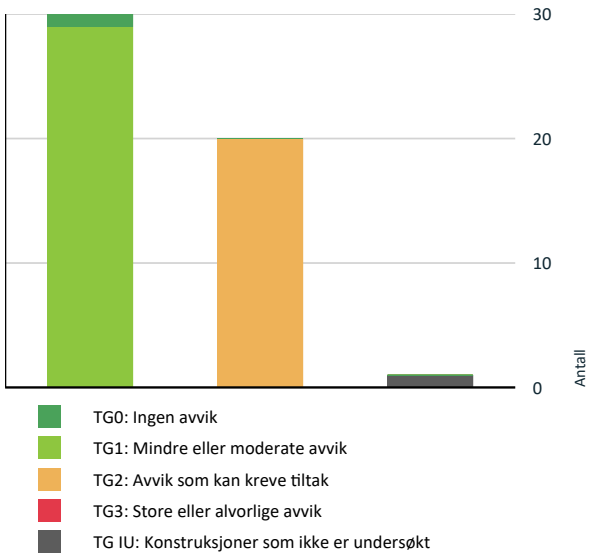
Rekkehus

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

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 12.01.99, fra Sandaas Arkitekter AS.
I boligens 1. etasje er det idag en stor, åpen stue/kjøkken løsning, mens på de byggemeldte tegningene er det en anderledes inndeling av rom, og 2 lettvegger som er fjernet i dagens planløsning. Inngrepene er ikke søknadspliktig, øvrige tegninger stemmer med dagens løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Finérplate over inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Benyttes til boligformål og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Full utskiftning og modernisering av tak og takvinduer (hele sameiet, Bærum Blikk og Ventilasjon AS)
2022	Modernisering	Full utskiftning og oppussing av hovedbad (Bademiljø-Experten AS)
2022	Modernisering	Installasjon av elbil-lader (Røa Elektriske AS)
2024	Modernisering	Maling av huset utvendig (utført av eier)
2024	Modernisering	Skiftet inngangsdør og bygget terrasse med levegg (Olsvik Bygg AS)
2025	Modernisering	Skiftet duk og forsterket fester på markise (Markisehuset AS)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2020. Taket er besiktiget fra bakkenivå
.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipen er helblikket over tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Finérplate over inngangsdør

Det er benyttet finérplate som kledning over inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platen har svellet i bunn, ett resultat av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Platen må skiftes ut for å forhindre videre svelling.
Utvendige konstruksjoner ligger under sameiets vedlikeholdsplikt og utbedring forutsettes ivaretatt av sameiet.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Varmoft med adkomst fra luke i knevegg.

TG 1 Takvinduer

Takvinduene er fra Velux, og ble skiftet i sammenheng med rehabilitering av taket i 2020.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.
Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024.

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren har 2-lags isolerglass fra 2000. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på ca 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det montert terrassebord av typen 28x120, rekkverket er 92 cm høyt.

Østvendt terrasse på ca 10 kvm med adkomst fra soverom i underetasjen. Gulvet er kledd med 28x120 terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebordene er snødekt, men det innerste bordet var synlig og fremstår værslitt. De øvrige bordene må vurderes når de er snøfrie.

For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det er ikke krav til ombygging av rekkverket for å tilfredstille dagens krav til høyde, men for å lukke avviket må utbedring utføres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett og fliser.

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Tilstandsrapport

Merknad: Det er noen sprekts fliser i entré, ellers sår/hakk stedvis. TG1 er satt som en helhetsvurdering av overflater, mindre avvik regnes som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Største måleavvik:

Loftstue.
8mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
14mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og fuktsøk i utforede vegger under terreng, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt svingtrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Iht gjeldene forskrifter skal ikke åpninger i trinn overstige 10 cm. I denne trappen er åpningene ca 14 cm.

Eier har demontert under-lister som kan monteres igjen for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det montert malte fyllingsdører med speil-profil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på gulv er flislagt, mens vegger og taket er av malte-/tapetserte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt, taket er kledd med sparklet-/malt gips.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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

-Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjo på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

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

-Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Toalettet ble byttet i 2022 ifm. med oppussing av badet i underetasjen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Sideplatene på servantinnredningen har svellet opp i bunn, og innredningen må skiftes ut for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført da det ikke er noen våtsone på badet. Dersom det etableres dusj på badet må det være tett dusjkabinett, da membranens levetid snart er oppbrukt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på gulv er flislagt, mens vegger og taket er av malte-/tapetserte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant og overhengende speil. Videre er det montert toalett og dusjkabinett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling er kledd med malte-/tapetserte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe skader i veggplater og tapeten har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må skadene fikses, men badet fungerer fint. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å utbedre.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er registrert hulrom under ett par gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Konsekvens/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.

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

-Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjo på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Sideplatene på servantinnredningen har svellet opp i bunn, og innredningen må skiftes ut for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra trappeløp.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2022 henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt, taket er kledd med sparklet-/malt gips.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med dobbel nedfelt servant av helstøpt plate og overhengende speil, vegghengt toalett, dusjvegger/armatur og badekar.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Adskilt vaskerom i tilknytning til bad. Rommet har flislagt gulv og malte-/tapetserte plater på vegger/himling. Det er opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er kledd med malte-/tapetserte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplatene har stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.
Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjo på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på innredningsfronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må overflater på kjøkkenfrontene utbedres.
Kjøkkenet fungerer fint med avvikene. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å utbedre.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Vannrør har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

-Levetid avløpsrør i plast over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på badene og vaskerom, naturlig tilluft fra veggventiler og vindusspalter.
Motorenhet til avterkket er plassert på loftet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Tanken er produsert i 2021.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Selger har hatt el-tilsynsrapport fra Elvia i Desember 2025 uten registrerte avvik.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har ne forventet brukstid på 50 år, og er idag 25 år. Det er ikke registrert avvik ved dreneringen, TG2 er satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og betong fundament/såle.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt på frem-/baksiden av bygget, skråtomt på gavlveggen.

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

Områder på fremsiden av bygget med terreng uten fall ut fra grunnmur, terreng stedvis med fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

Det er foretatt fuktsøk i utforede vegger i underetasjen, uten å påvise forhøyde verdier.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vann- og avløpsledninger er utført i plast. Slike installasjoner har en forventet brukstid på om lag 50 år. Rørføringene er over 25 år gamle, og TG2 settes for å opplyse om alder. Det ble ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	61			61	3
2. Etasje	31			31	
Underetasje	57	3		60	10
Garasjekjeller (nabo-bygg)		5		5	
SUM	**149**	**8**			**13**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad		
2. Etasje	Stue, bad, bod, bod 2		
Underetasje	Bod, bad, gang, bod 2, soverom, soverom 2, vaskerom, soverom 3	Utvendig bod	
Garasjekjeller (nabo-bygg)		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger datert 12.01.99, fra Sandaas Arkitekter AS.
I boligens 1. etasje er det idag en stor, åpen stue/kjøkken løsning, mens på de byggemeldte tegningene er det en anderledes inndeling av rom, og 2 lettvegger som er fjernet i dagens planløsning. Inngrepene er ikke søknadspliktig, øvrige tegninger stemmer med dagens løsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	147	2

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Iryna Batarovska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	508		17	8379 m²		Ikke relevant

Adresse
Ullveien 17C

Hjemmelshaver
Ballangrud Alf Erik, Batarovska Iryna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ullveien på Holmenkollen i Oslo, i et etablert og attraktivt boligområde med hovedsakelig villabebyggelse. Området har nærhet til marka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt kort avstand til kollektivtransport, skoler og servicetilbud. Boligen ligger i et rolig og lite trafikkert område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det medfølger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, i nabobyggets kjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EL1426

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ballangrud, Alf Erik	9578-5997-4-679585	2025-10-23 18:36:12
Batarovska, Iryna	9578-5999-4-1805981	2025-10-23 18:38:42

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
23. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullveien 17C, 0791 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Iryna Batarovska, Alf Erik Ballangrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mars 2018

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: 93531447
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø-Experten AS Full utskifting og modernisering av hovedbad Høst 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø-Experten AS Full utskifting og modernisering av hovedbad Høst 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Blikk og Ventilasjon AS Full utskifting og modernisering av alle tak i hele sameiet. Arbeidet inkluderte også utskifting av alle takvinduer. 2019-2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr eller installasjon for ventilasjon

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Alle sameiere malte sine enheter utvendig sommer 2024.

---

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp/overtagelse 2018.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0186/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Batarovska, Iryna	**2025-10-23**	**Ballangrud, Alf Erik**	**2025-10-23**

Identifikasjon

bankID Batarovska, Iryna

Identifikasjon

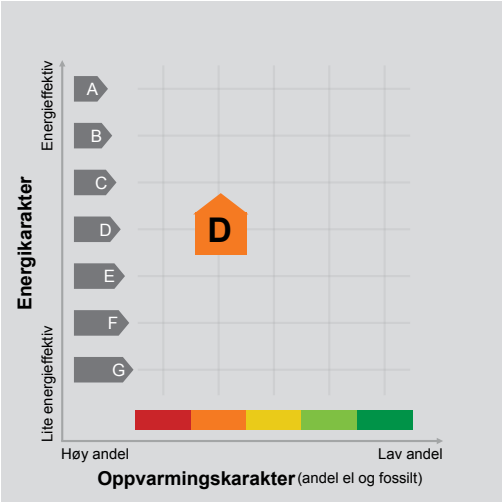
bankID Ballangrud, Alf Erik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullveien 17C
Postnummer	0791
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	508
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81652465
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242909
Dato	24.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 18 881 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 556 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 22 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199802011-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLVEIEN 9	Eiendom:	33/508/0/0
Tiltakshaver:	Ullveien Eiendom ANS	Adresse:	c/o OBOS Hammersborg Torg 1, 0129 OSLO
Søker:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – HUS 15 - 17

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Jens Arne Bø
Jens Arne Bø
For avdelingsleder

Vivi Larsen
Vivi Larsen
saksbehandler

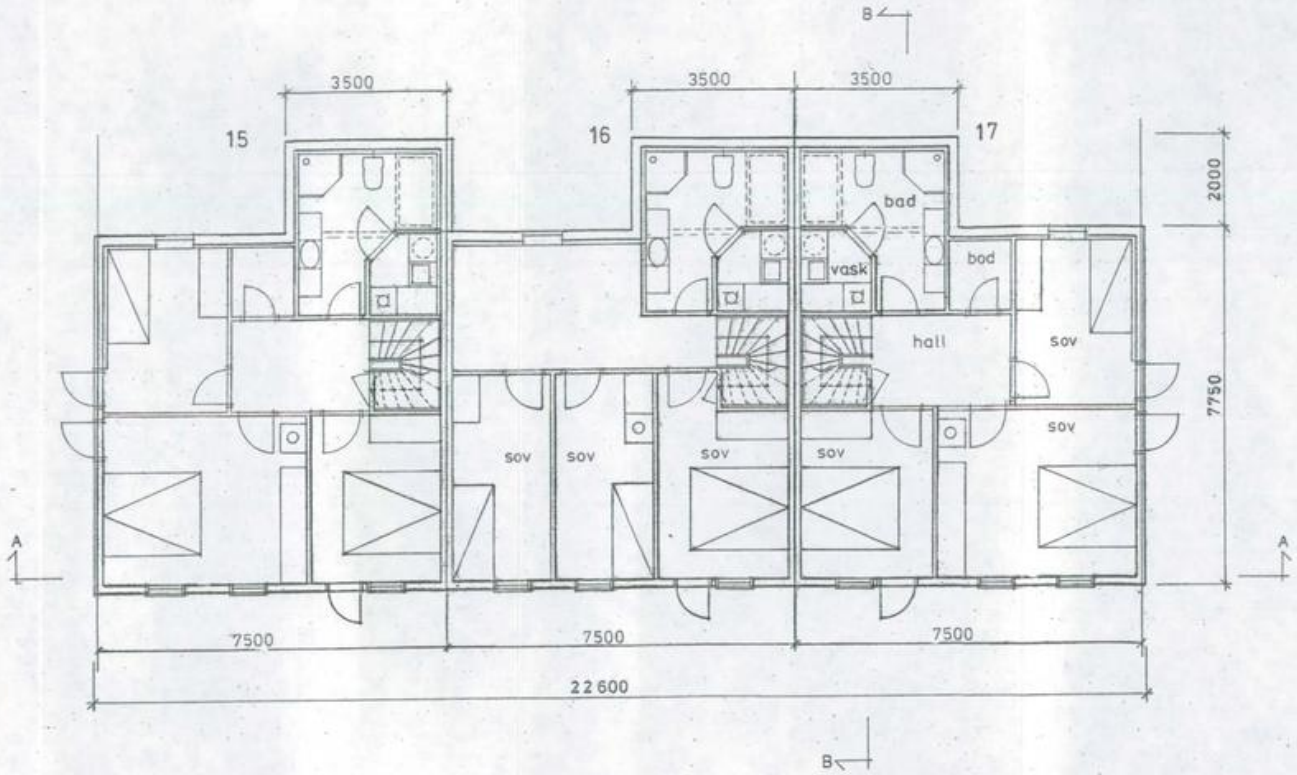
Kopi til:
Ullveien Eiendom ANS, c/o OBOS Hammersborg Torg 1, 0129, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



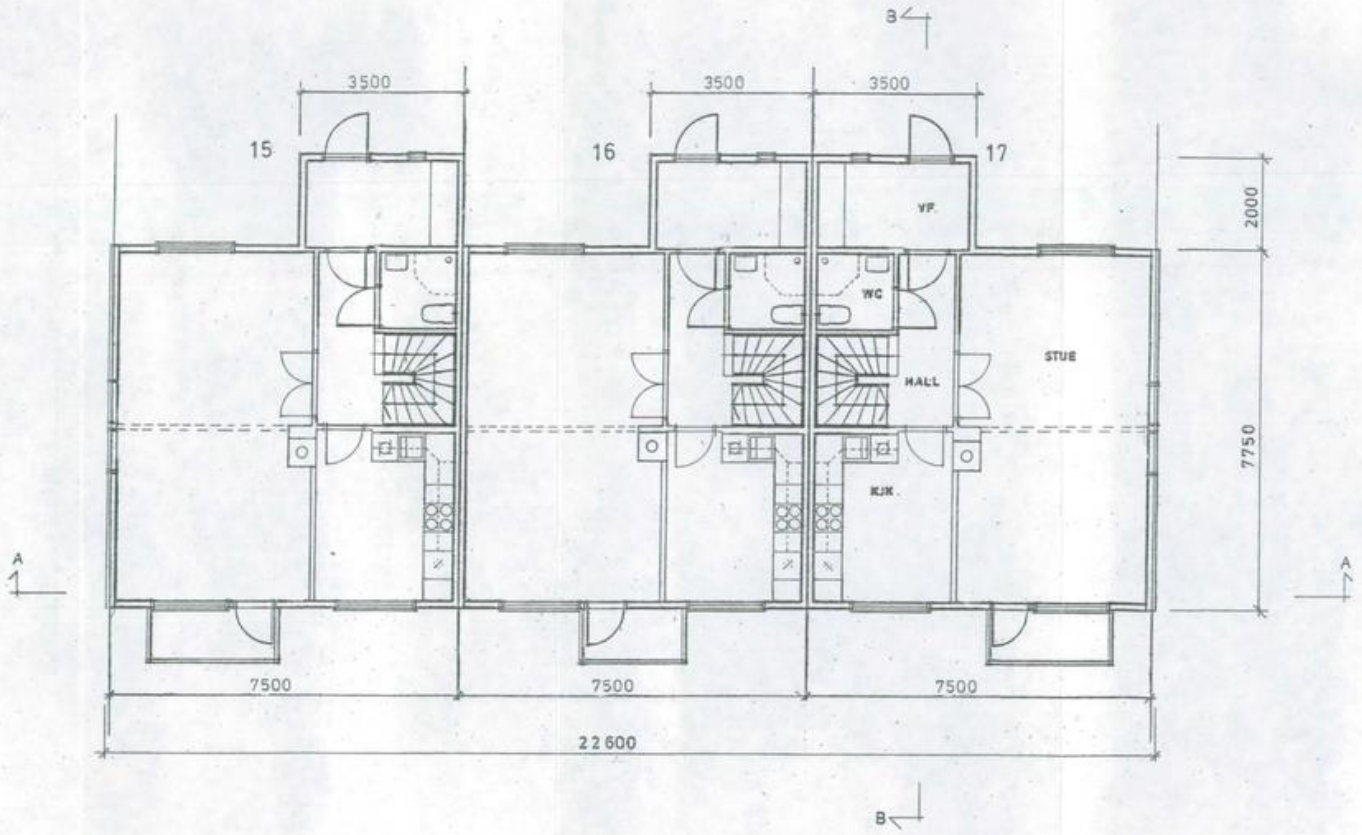
SANDAAS
ARKITEKTER AS
Bogstadveien 27
0355 Oslo
Tlf. 22 59 50 20
Fax. 22 59 50 21

HUS NR. 15 - 17

8

12.1.99

PROSJEKT	ULLVEIEN 33 / 508	MÅL 1:100	DATO
TEGNINGENS INNHOLD	PLAN U.ETG	SIGN	TEGNING 5.01
		NO	



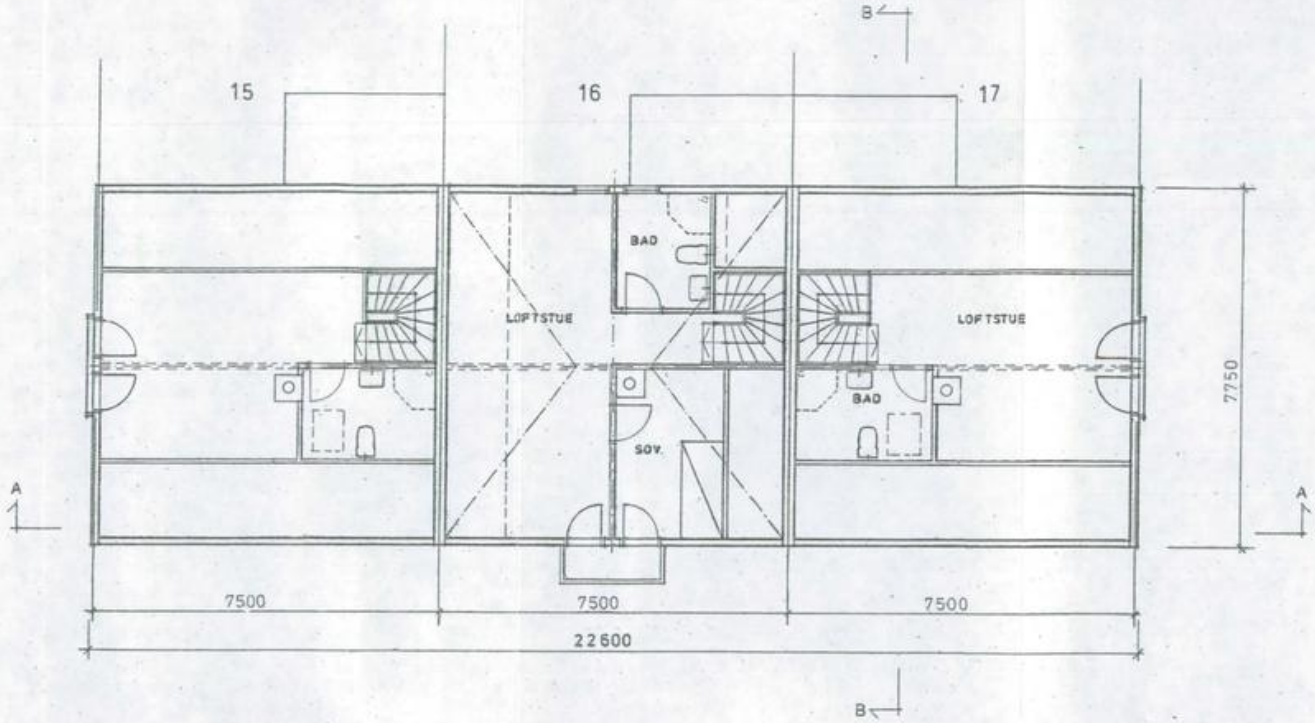
9

HUS NR. 15 - 17

12.11.99

SANDAAS ARKITEKTER AS
Bogstadveien 27
0355 Oslo
Tlf. 22 59 50 20
Fax. 22 59 50 21

PROSJEKT	ULLVEIEN 33 / 508	MÅL 1:100	DATO
TEGNINGEN VISER	PLAN 1.ETG	DATA	TEGNING 5.02
		TEGN.	

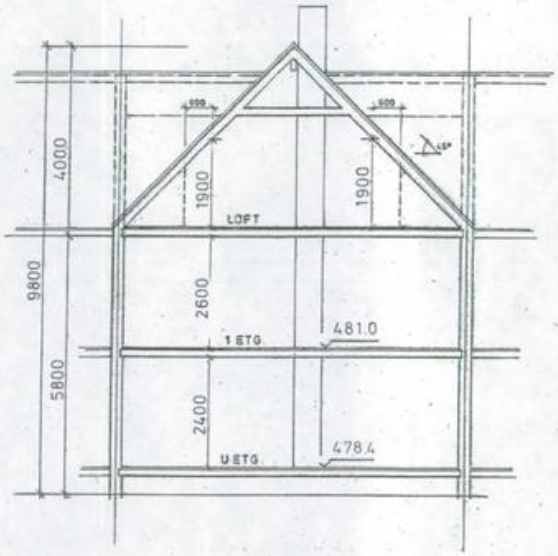


SANDAAS
ARKITEKTER AS
Bogstadveien 27
0355 Oslo
Tlf. 22 59 50 20
Fax. 22 59 50 21

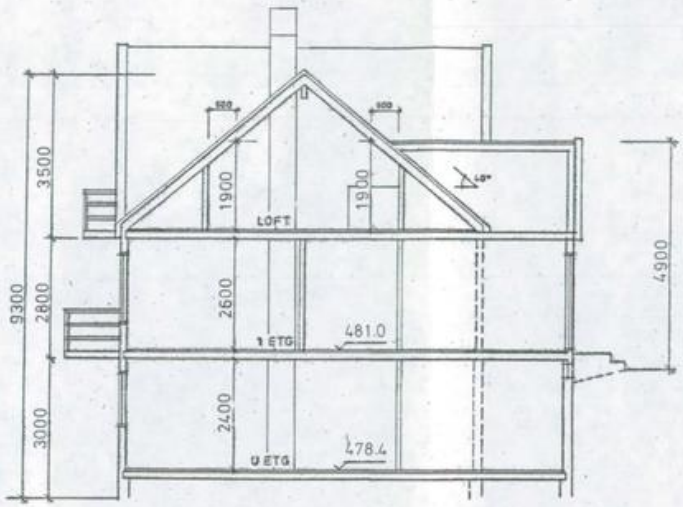
HUS NR. 15-17

PROSJEKT	ULLVEIEN 33 / 508	MÅL 1:100	DATO 12.99
TEGNINGENS INNHOLD	PLAN LOFT	SIGN	TEGNING NR. 5.03
		NR.	

10



SNITT A-A



SNITT B-B

SANDAAS
ARKITEKTER AS
Bogstadveien 27
0355 Oslo
Tlf. 22 59 50 20
Fax. 22 59 50 21

HUS NR. 15 - 17

11

12.1.99

PROSJEKT	ULLVEIEN 33 / 508	MÅL 1:100	DATO
TEGNINGEN VISER	SNITT	SIGN	TEGNING 5.04
		NO	

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0186/25 . Vår ref.: 2444-1-17 Dato: 28.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullveien Boligsameie
Organisasjonsnr:	991023151
Seksjonseier:	Ballangrud, Alf Erik
Medeier:	Batarovska, Iryna
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Ullveien 17 C, 0791 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	33
Bnr.	508

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93531447.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.05.21 Tidligere forretningsfører: Advokatfirmaet Røer AS Alle seksjonene har 1 stk å-plass hver i seksjon 24. 23 plasser, realkobling til boligseksjon, ideell andel 1/23 for hver boligseksjon, andelen i seksjon 24 kan ikke overskjøtes uten sammen med boligseksjonen. Plassen som følger seksjonen er inkludert i felleskostnadene, egen kategori for de som har ekstra p-plass. Dersom salg av s.nr 2 i perioden 2024-2025: Kontakt rådgiver for restanse og innfrielse av særskilt nedbetalingsavtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208351133
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	158 189,00
Innfrielsesdato:	30.01.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 970,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 970,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	82,-
Fradragsberettigede kostnader:	944,-
Annen formue:	7 093,-
Gjeld:	8 614,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208351133
Restsaldo:	6 855,34
Kapitalkostnader:	219,07
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 855,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Martin Østergård Braaten, e-post: ullveien@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Ullveien Boligsameie, org. nr. 991 023 151

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret av årsmøte 24.06.2021. Endret 05.04.2022. Sist endret 19.03.2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ullveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.09.2000

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 33 bnr. 508 i Oslo kommune. Seksjon 24, garasje er delt i 23 ideelle andeler, knyttet som realkobling til boligseksjonene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel/er i grunn. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Godkjente markiser kan monteres uten varsel så lenge duken er av forhåndsgodkjent farge/mønster.

Skillevegger/gjerder, plattinger og heller kan bygges/monteres dersom det følger sameiets forhåndsgodkjent type, utformingen og fargekode og ellers følger sameiets estetiske uttrykk og kun etter informasjon til styret og berørte naboer minimum en uke før byggestart.

Den enkelte seksjonseier kan sette opp dukkestue eller andre frittstående byggverk på sin bruksenhet innenfor følgende rammer: Bygget skal være under størrelsen som krever byggemelding. I tråd med anbefalinger fra arkitekt skal byggverket plasseres helt ut mot grensen på boligens hageside (ikke inn mot tunet) , med mønet parallelt med husets møneretning. Fargen skal være den samme som på resten av sameiets bygninger. Før byggverket settes opp skal styret informeres og nærmeste nabo(er) bør få uttale seg. Det planlagte byggverket skal ikke være til urimelig ulempe eller sjenanse for naboer.

Betydelige endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal styret informeres om på forhånd.

Midtseksjonens behov for adgang til egen hage skal opprettholdes.

Eventuelle andre enn forhåndsgodkjente typer skal godkjennes av styret. Andre arbeider som innebærer fasadeendringer skal godkjennes av styret før søknad sendes bygningsmyndighetene. Søknader til styret om godkjenning skal inneholde tegninger både av grunnplan og fasade i relevante vinkler i skala 1:50.

Eventuelle avslag skal være begrunnet. Relevante begrunnelser er for eksempel at områdets tekniske funksjoner kan bli skadet, reparasjoner og vedlikehold blir vanskeliggjort, naboer eller fellesskapet vil bli alvorlig sjenert av den utførte oppsetting/endring og hensynet til den helhetlige arkitektoniske utforming ikke er ivaretatt.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang for hunder på sameiets fellesområde til enhver tid.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 46 parkeringsplasser, jf. vedlegg 1.
Alle boligseksjoner har én parkeringsplass i garasjen, det er mulig å leie ekstra plass, leie fastsettes av styret. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser.
Driftskostnader for seksjon 24 er inkludert i felleskostnadene for boligseksjon, med unntak av leie av ekstra plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal bruke, ta vare på og vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdel slik at skader og/eller unormal slitasje på bruksenheten, fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og rør fra hver hovedstoppekran og avløp frem til felles avløpsledning.
i) innsiden og utside av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
j) Seksjonseier skal bruke og ta vare på enheten på en slik måte at det ikke oppstår skader, unormal slitasje

Felles maling av fasade inkludert vegger, vindskier og fellesområder initieres av styret i henhold til plan for vedlikehold. Seksjonseier plikter å rette seg etter styrets retningslinjer og frister. Om vedlikehold ikke utføres i henhold til frister og retningslinjer skal vedlikeholdet utføres i regi av styret på seksjonseiers regning.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i henhold til sameiets retningslinjer for estetikk.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av tak, utvendig kledning, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) 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 seksjonseiere er til stede i årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Det påhviler hver seksjon i Ullveien Boligsameie en bestemmelse om at hvis Oslo Kommune krever opparbeidelse/utbedring/utvidelse av Ullveien, kan hver enkelt sameier blir krevd for kostnadene ved dette.
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1 til vedtekter for Ullveien Boligsameie

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte tirsdag 13. juni 2000. De enkelte seksjoner disponerer parkeringsplass og bod i innvendig fellesanlegg iht. følgende oppsett:

Seksjonsnummer	Parkeringsplass	Bodnummer
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	26	17
18	33	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
Felles	17	
Felles	18	
Felles	24	
Felles	25	
Felles	27	
Felles	28	
Felles	29	
Felles	30	
Felles	31	
Felles	32	
Felles	34	

	Plassnr
Felles gjesteplass	G1
Felles gjesteplass	G2
Felles gjesteplass	G3
Felles gjesteplass	G4
Felles gjesteplass	G5
Felles gjesteplass	G6
Felles gjesteplass	G7
Felles gjesteplass	G8
Felles gjesteplass	G9
Felles gjesteplass	G10
Felles gjesteplass	G11
HC-gjesteplass På utsiden av garasjeport	G12

HUSORDENSREGLER ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

BRUK AV BOLIGEN

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig, og for at alle som gis adgang til boligen eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. - Hamring, banking eller lignende støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 22.00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden 23.00 - 06.00. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må det tas ekstra hensyn til naboer, og forvarsel er å anbefale.

FELLESAREALER

Garasjeporter skal holdes låst hele døgnet. - Skade forårsaket av flytting, eller på annen måte, betales av den sameier som forvolder skaden. - Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å male på vinduer og vegger, sette opp skilter, gjerder, plakater/oppslag, samt foreta andre fasademessige endringer. - Parkering er ikke tillatt på tunet, men kun på anviste plasser. - Kjøring til og fra boligene skal begrenses til tyngre av- og pålasting. - Husstander med mer enn én bil plikter å leie ekstra parkeringsplass, med mindre parkering er besørget annet sted.

SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelkassene må være forsvarlig innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt.

DYREHOLD

Den enkelte beboer må besørge fjerning av etterlatenskaper fra eget dyrehold. Båndtvang på sameiets område gjelder hele året.

DUGNAD

Det gjennomføres dugnad vår og høst. Hver husstand plikter å delta.

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 991023151
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 20:00, Voksenaasen Hotell.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Ole Martin Braaten velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Martin Braaten er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Ole Martin Braaten fører protokoll. Protokollvitne velges på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Seksjonsnummer 17 ved Alf Erik Ballangrud er valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Sette av vedlikeholdsmidler til utbedring av asfalt m/ renner

Fremmet av: 21B

Forslaget omhandler slitasje på asfalt utenfor garasje med tilhørende vannrenner. Flere biler slår nedi asfalt på vei inn og ut grunnet 25 års slitasje.

Styrets innstilling
Dette vil bli tatt hensyn til av egen sak som fremmes av styret. Se sak nr. 8.

Forslag til vedtak:
Tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

8. Ny asfalt på tunet

Styret har inngått avtale om installasjon av fiber fra Telenor. Vi har bindingstid på 4 år hvor det koster 549 per måned per enhet. Dette er en meget beskjeden økning fra det vi betaler med Telia i dag og medfører ingen økning i felleskostnadene. Telenor står for installasjon og kostnader for installasjon, og sameiet vil eie fibernettet etter dette. Pga manglende trekkerør må det graves inn hovedvei og ned til garasjen. Det må også trolig graves fra de grå skapene og inn til hver enhet. Beste gravevei for å ødelegge minst mulig er i asfalten. Anslaget fra entreprenør er at 200 m² må erstattes. Sameiet har ca 600-700 m² asfalt.

Etter 25 år nærmer asfalten på tunet seg endt levetid for asfalt. Med graving vil det også bli ytterligere lapping av asfalt, utover det som allerede er, om vi ikke gjør noe med totaliteten samtidig. Hvis entreprenør må grave på hele tunet vil de dekke ny asfaltering, alternativt dekke 200 m² av kostnaden det koster å legge ny asfalt på hele tunet. Telenor vil altså dekke anslagsvis 200 m² av ca 600-700 m². Anbud for legging av asfalt og utbedring av

rister ligger på ca 360 000. Telenor vi da dekke ca 100 000 av kostnadene. Kostnad etter Telenor er ca 260 000 og i tillegg vil arbeider med ny varmekabel foran garasjen påløpe. Styret har pr dags dato innhentet ett tilbud på dette, som beløper seg til 32.500kr - 44.000kr avhengig av valgt løsning. Totalkostnad vil derfor potensielt ende på 360.000kr + 44.000kr med fratrekk for ca 100.000kr. Totalkostnad for sameiet: 304.000kr.

Styret hadde etter planen tenkt oppgradering av asfalt i 2026 eller 2027. Ettersom Telenor nå vil dekke en større del av dette mener styret det er hensiktsmessig å fremskynde denne investeringen til i år. Varmekabel ved garasje er også så slitt at den nå er synlig, etter 25 års bruk. Dette **kan** man velge å punktvis reparere, men asfaltør sier det går maks et halvt år før man har samme problem. Flere biler slår også nedi asfalten ifm inn-/utkjøring, da asfalten begynner å få spor der man nå har kjørt daglig i 25 år.

Styret har planlagt for vedlikehold i budsjettet, men sameiet har lite ekstra midler å gå på før vi har fått bygget opp mer etter økningen i felleskostnader som ble gjort i februar. Et forslag fra styret er derfor å finansiere deler av dette via årets budsjett og en ekstra kapitalinnkreving fra beboere, fordelt over mai og juni måned.

Forslag til inndekning:

Telenor: 100 000

Over årets vedlikeholdsbudsjett: 100 000

Kapitalinnkreving: Inntil 230 000 (i mai og i august)

Styret presiserer at vi ikke vil innhente kapital i august dersom det ikke er nødvendig. Vi har betydelige besparelser i årets budsjett, men vi er nødt til å sikre at vi kommer i mål om tiltaket iverksettes.

For å gjennomføre denne oppgradering må også asfalten vaskes grundig. Grønske og mose må vekk. Styret foreslår at dette blir gjennomført på dugnaden.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet støtter utbedring av nytt asfaltdekke i sameiet. Styret får mandat til å hente inn ekstra kapital fra hver enkelt enhet ved behov. Totalt inntil kr 230.000 fordelt på mai og august.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innsettelse av takvinduer i sameiet

Se vedlegg, ettersom innsendt sak inneholder elementer av klipp og lim får vi ikke skrevet teksten direkte inn i portalen.

Styrets innstilling
Siden forslagsstiller er styremedlem er denne innstillingen utarbeidet av Styreleder Ole Martin, styremedlem Sigrid og varamedlem Niklas.

I 2019 ble det igangsatt rehabilitering av alle takene i sameiet og flere sameiere henvendte seg til sameiestyret med ønske om å få satt inn flere takvinduer for å bedre lysforhold og bokvalitet i loftsetasjene. På årsmøtet i 2020 ble det stemt over retningslinjer for innsetting av takvinduer i sameiet. Samtidig var det et gjentakende problem at det var lekkasjer tilknyttet takvinduer, noe som var en medvirkende årsak til at det ble behov for en takrehabilitering. Tak og og takvinduer inngår iht vedtektene i sameiets vedlikeholdsplikt.

Daværende styre utarbeidet en grundig saksgjennomgang og fire avstemningsalternativer der en tok utgangspunkt i en avveining av dagslysbehov, bruksverdi og trivsel mot risiko knyttet til hulltaking i takflaten. Det ble fremhevet at det har kommet ny byggeteknisk forskrift siden sameiet ble oppført i 2000 og at loftsetasjene i flere enheter ikke tilfredsstiller dagens dagslysnorm i teknisk forskrift. I årsmøtet i 2020 ble de

fire avstemningsalternativene gått nøye gjennom og det ble avholdt avstemning. Resultatet av avstemning ses i protokollen fra årsmøtet i 2020 som ligger i den innsendte saken.

Alle takvinduer ble skiftet som en del av takrehabiliteringen i 2019-2021. Vi har ikke hatt problemer med lekkasjer ved takvinduene i etterkant av takrehabiliteringen. Flere lysinnslipp til loftsetasjen vil gi bedre lysforhold og muligheter til å lage et ekstra rom.

Styrets innstilling er at det anbefales å åpne for mindre strenge retningslinjer for innsetting av takvinduer enn det som ble vedtatt i 2020. Vi mener imidlertid at en ny endring i retningslinjene krever at det lages mer presise forslag til retningslinjer enn det som er foreslått i den innsendte saken. Vi foreslår at det ikke stemmes over de foreslåtte endringene innsendt i denne saken, men at det kommende styret utarbeider et nytt saksgrunnlag med forslag til nye retningslinjer som kan stemmes over for eksempel digitalt på Vibbo i løpet av kommende år.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Martin Braaten

Følgende stilte til valg:
Ole Martin Braaten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Una Solbakken Grosch

Følgende stilte til valg:
Una Solbakken Grosch

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Skovholt Mortensen

Følgende stilte til valg:
Miriam Skovholt Mortensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fabian Nøst Harang

Følgende stilte til valg:
Fabian Nøst Harang

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Arnevik
Alf Erik Ballangrud

Følgende stilte til valg:
Morten Arnevik
Alf Erik Ballangrud

Signaturer:

Møteleder: Ole Martin Braaten /s/

Protokollvitne: Alf Erik Ballangrud /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2444
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 20:00, Voksenaasen Hotell.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sette av vedlikeholdsmidler til utbedring av asfalt m/ renner
8. Ny asfalt på tunet
9. Innsettelse av takvinduer i sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Ole Martin Braaten velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Martin Braaten er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 7

Sette av vedlikeholdsmidler til utbedring av asfalt m/ renner

Forslag fremmet av:
21B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget omhandler slitasje på asfalt utenfor garasje med tilhørende vannrenner. Flere biler slår nedi asfalt på vei inn og ut grunnet 25 års slitasje.

Styrets innstilling
Dette vil bli tatt hensyn til av egen sak som fremmes av styret. Se sak nr. 8.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning

Sak 8

Ny asfalt på tunet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har inngått avtale om installasjon av fiber fra Telenor. Vi har bindingstid på 4 år hvor det koster 549 per måned per enhet. Dette er en meget beskjeden økning fra det vi betaler med Telia i dag og medfører ingen økning i felleskostnadene. Telenor står for installasjon og kostnader for installasjon, og sameiet vil eie fibernettet etter dette. Pga manglende trekkerør må det graves inn hovedvei og ned til garasjen. Det må også trolig graves fra de grå skapene og inn til hver enhet. Beste gravevei for å ødelegge minst mulig er i asfalten. Anslaget fra entreprenør er at 200 m² må erstattes. Sameiet har ca 600-700 m² asfalt.

Etter 25 år nærmer asfalten på tunet seg endt levetid for asfalt. Med graving vil det også bli ytterligere lapping av asfalt, utover det som allerede er, om vi ikke gjør noe med totaliteten samtidig. Hvis entreprenør må grave på hele tunet vil de dekke ny asfaltering, alternativt dekke 200 m² av kostnaden det koster å legge ny asfalt på hele tunet. Telenor vil altså dekke anslagsvis 200 m² av ca 600-700 m². Anbud for legging av asfalt og utbedring av rister ligger på ca 360 000. Telenor vi da dekke ca 100 000 av kostnadene. Kostnad etter Telenor er ca 260 000 og i tillegg vil arbeider med ny varmekabel foran garasjen påløpe. Styret har pr dags dato innhentet ett tilbud på dette, som beløper seg til 32.500kr - 44.000kr avhengig av valgt løsning. Totalkostnad vil derfor potensielt ende på 360.000kr + 44.000kr med fratrekk for ca 100.000kr. Totalkostnad for sameiet: 304.000kr.

Styret hadde etter planen tenkt oppgradering av asfalt i 2026 eller 2027. Ettersom Telenor nå vil dekke en større del av dette mener styret det er hensiktsmessig å fremskynde denne investeringen til i år. Varmekabel ved garasje er også så slitt at den nå er synlig, etter 25 års bruk. Dette **kan** man velge å punktvis reparere, men asfaltør sier det går maks et halvt år før man har samme problem. Flere biler slår også nedi asfalten ifm inn-/utkjøring, da asfalten begynner å få spor der man nå har kjørt daglig i 25 år.

Styret har planlagt for vedlikehold i budsjettet, men sameiet har lite ekstra midler å gå på før vi har fått bygget opp mer etter økningen i felleskostnader som ble gjort i februar. Et forslag fra styret er derfor å finansiere deler av dette via årets budsjett og en ekstra kapitalinnkreving fra beboere, fordelt over mai og juni måned.

Forslag til inndekning:

Telenor: 100 000

Over årets vedlikeholdsbudsjett: 100 000

Kapitalinnkreving: 230 000 (5.000kr i mai og 5.000kr i august)

Styret presiserer at vi ikke vil innhente kapital i august dersom det ikke er nødvendig. Vi har betydelige besparelser i årets budsjett, men vi er nødt til å sikre at vi kommer i mål om tiltaket iverksettes.

For å gjennomføre denne oppgradering må også asfalten vaskes grundig. Grønske og mose må vekk. Styret foreslår at dette blir gjennomført på dugnaden.

Forslag til vedtak

1. Sameiet støtter utbedring av nytt asfaltdekke i sameiet. Tiltaket gjennomføres om entreprenør må grave til hver enkelt husstand. 2. Styret får mandat til å hente inn ekstra kapital fra hver enkelt enhet ved behov. Totalt kr 230.000 kr fordelt på 5.000kr i mai og 5.000kr i august.

Sak 9

Innsettelse av takvinduer i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg, ettersom innsendt sak inneholder elementer av klipp og lim får vi ikke skrevet teksten direkte inn i portalen.

Styrets innstilling

Siden forslagsstiller er styremedlem er denne innstillingen utarbeidet av Styreleder Ole Martin, styremedlem Sigrid og varamedlem Niklas.

I 2019 ble det igangsatt rehabilitering av alle takene i sameiet og flere sameiere henvendte seg til sameiestyret med ønske om å få satt inn flere takvinduer for å bedre lysforhold og bokvalitet i loftsetasjene. På årsmåtet i 2020 ble det stemt over retningslinjer for innsetting av takvinduer i sameiet. Samtidig var det et gjentakende problem at det var lekkasjer tilknyttet takvinduer, noe som var en medvirkende årsak til at det ble behov for en takrehabilitering. Tak og og takvinduer inngår iht vedtektene i sameiets vedlikeholdsplikt.

Daværende styre utarbeidet en grundig saksgjennomgang og fire avstemningsalternativer der en tok utgangspunkt i en avveining av dagslysbehov, bruksverdi og trivsel mot risiko knyttet til hulltaking i takflaten. Det ble fremhevet at det har kommet ny byggeteknisk forskrift siden sameiet ble oppført i 2000 og at loftsetasjene i flere enheter ikke tilfredsstiller dagens dagslysnorm i teknisk forskrift. I årsmøtet i 2020 ble de fire avstemningsalternativene gått nøye gjennom og det ble avholdt avstemning. Resultatet av avstemning ses i protokollen fra årsmøtet i 2020 som ligger i den innsendte saken.

Alle takvinduer ble skiftet som en del av takrehabiliteringen i 2019-2021. Vi har ikke hatt problemer med lekkasjer ved takvinduene i etterkant av takrehabiliteringen. Flere lysinnslipp til loftsetasjen vil gi bedre lysforhold og muligheter til å lage et ekstra rom.

Styrets innstilling er at det anbefales å åpne for mindre strenge retningslinjer for innsetting av takvinduer enn det som ble vedtatt i 2020. Vi mener imidlertid at en ny endring i retningslinjene krever at det lages mer presise forslag til retningslinjer enn det som er foreslått i den innsendte saken. Vi foreslår at det ikke stemmes over de foreslåtte endringene innsendt i denne saken, men at det kommende styret utarbeider et nytt saksgrunnlag med forslag til nye retningslinjer som kan stemmes over for eksempel digitalt på Vibbo i løpet av kommende år.

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

2. Sak til sameiermøtet takvinduer (1).pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Martin Braaten

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Una Solbakken Grosch

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år :

- Miriam Skovholt Mortensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fabian Nøst Harang

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 sørget for nødvendig drift og forvaltning av sameiet, avholdt styremøter, arrangert vår- og høstdugnad og utført andre løpende oppgaver.

Styret er av den oppfatning av at vi med de seneste års innsats har tatt tak i det etterslepet som var på vedlikehold i sameiet. Særskilte saker for 2024 gjennomgås nedenfor.

Vedlikehold/ oppgraderinger / investeringer:

- Rens av dreneringsasfalt i garasjegulv i juni (Vei og Fasade AS).
- Installert avfukter i garasjen. Satt i drift i juni 2024 (Ateam Inneklimaservice AS).
- Sikringsskap ved garasjeport samt lengst inn i garasjen (ved siden av skap til elbilladere) ble oppgradert i sin helhet og er nå i henhold til alle dagens krav og standarder. Denne investeringen ble gjort etter at det ble utført en internkontroll i januar 2024 som avdekket flere avvik.
- Reparasjon og bytte av ødelagte kledningsbord i forbindelse med malearbeid.
- Installert vannmåler for hele sameiet.
- Inngått avtale med Telenor om å bytte til fiber i 2025. Dette vil være sameiets eie etter 4 års bindingstid.
- Gjennomgang av alle store kostnader i sameiet.
- Sameiet har gjennomført felles dugnad ved å male hver enkelt enhet selv. Styret sto for innkjøp av maling og utstyr samt organiserte bruk av lifter. Det gjenstår noe maling på enkelte av enhetene. Dette vil bli fulgt opp av styret i 2025.
- Oppgradert trapp og utbedret tettesjikt mot grunnmur.

Reklamasjoner/skader:

- Det er skiftet ut knekt takstein på de fleste husene på tunet. Dette er en reklamasjon mot BBV da det er innenfor garantitiden på 5 år. Arbeidet ble ferdigstilt våren 2024.
- Bytte av enkelte rundstokker som omkranser sandkassen rundt huskestativ, samt enkelte balansestokker som tilsynelatende suger til seg vann sommeren 2024. Byttet uten kostnad da leverandør var enig i at dette ikke skulle skje så kort tid etter installasjon.

Fremtidige investerings- og vedlikeholdsplaner:

Kortsiktig (2025):

- Følge opp installasjon av fiber i sameiet. Dette vil trolig medføre gravearbeid.
- Ny asfalt på gangveien på tunet og nedkjøringen til garasje + nye avløpsrenner. Bør samtidig legge et bredere felt med asfalt i svingen forbi 13-rekka, da svingen er for smal og dagens asfalt sprekker opp og gresset på siden alltid er ødelagt av trafikk. Samtidig bør det vurderes om utkastene fra takrenner på hus 9A og 11B bør legges vekk fra gangveien, da smeltevannet legger seg på gangveien og fyser til is igjen ved stadige temperaturforandringer om vinteren.
- Fortsette utskifting av ødelagte deler av skigard rundt deler av tunet (Olsvik Bygg AS).

Langsiktig (2026-):

- Vasking og maling av garasjevegger og tak (der det er betong) når avfukteren har tørket garasjen tilstrekkelig.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinær kapitalinnkallling.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 157 888.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra **01.02.2025**.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2YXBH-N2O1W-FET6S-DNM6F-4OZYC-5KDHP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 11:38:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2YXBH-N2O1W-FET6S-DNM6F-4OZYC-5KDHP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 303 644	1 284 684	1 288 000	1 452 000
Ladeinntekter EL-bil		69 629	73 653	75 000	75 000
Andre inntekter	3	351 194	223 396	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 724 467**	**1 581 733**	**1 363 000**	**1 527 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 662	-6 738	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 573	-73 770	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	-5 080	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-702 842	-306 229	-758 300	-265 000
Forsikringer		-236 849	-182 742	-240 200	-304 000
Kommunale avgifter	9	-390 439	-349 314	-407 900	-369 000
Energi/fyring		-128 218	-123 071	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 668	-126 480	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-255 111	-57 928	-71 800	-63 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 977 912**	**-1 276 992**	**-1 867 340**	**-1 400 500**
DRIFTSRESULTAT		**-253 444**	**304 741**	**-504 340**	**126 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 895	3 876	2 000	3 000
Finanskostnader	12	-21 790	-19 493	-18 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 895**	**-15 617**	**-16 000**	**-11 000**
ÅRSRESULTAT		**-273 339**	**289 124**	**-520 340**	**115 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	232 469		
Fra opptjent egenkapital		-232 468	0		
Udekket tap		-40 871	0		
Reduksjon udekket tap		0	56 655		

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 849	5 263
Forskuddsbetalte kostnader		136 179	132 668
Driftskonto OBOS-banken		184 899	361 430
SUM OMLØPSMIDLER		**333 927**	**499 361**
SUM EIENDELER		**333 927**	**499 361**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	232 468
Udekket tap	13	-40 871	0
SUM EGENKAPITAL		**-40 871**	**232 468**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	198 759	247 889
SUM LANGSIKTIG GJELD		**198 759**	**247 889**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		175 886	15 968
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300.000)		0	0
Påløpte renter		83	885
Påløpte avdrag		0	2 151
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**176 039**	**19 004**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**333 927**	**499 361**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Ullveien Boligsameie

Ole Martin Østergård Braaten /s/ Sindre Østby Stub /s/ Sigrid Haande /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 196 520
Garasje	91 008
Lånekostnad	17 064
Refusjon leie	-948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 303 644**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkreving	345 000
Nøkler	200
Utleie	5 994
SUM ANDRE INNTEKTER	**351 194**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 910**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 310
Drift/vedlikehold VVS	-44 650
Drift/vedlikehold elektro	-145 352
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-415 679
Kostnader dugnader	-6 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-702 842**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-274 597
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-109 586
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-390 439**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 292
Annet driftsmateriale	-200 014
Snørydding	-36 042
Andre fremmede tjenester	-97
Andre kontorkostnader	-390
Telefon u/mva	-587
Bank- og kortgebyr	-2 690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 111**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	**1 895**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-18 106
Renter på leverandørgjeld	-35
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 649
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 790**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-227 158	
Nedbetalt i år	28 399	
		-198 759
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-198 759**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Resultatanalyse 2024
Ullveien Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 303 644	1 288 000	-15 644	-1 %
Ladeinntekter EL-bil	69 629	75 000	5 371	7 %
Andre inntekter	351 194	0	-351 194	100 %
Sum driftsinntekter	**1 724 467**	**1 363 000**	**-361 467**	**-27 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 640	-5 640	0	0 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 662	-9 500	-3 838	40 %
Forretningsførerhonorar	-77 573	-78 000	-427	1 %
Konsulenthonorar	-2 910	-6 000	-3 090	52 %
Drift og vedlikehold	-702 842	-758 300	-55 458	7 %
Forsikringer	-236 849	-240 200	-3 351	1 %
Kommunale avgifter	-390 439	-407 900	-17 461	4 %
Energi/fyring	-128 218	-120 000	8 218	-7 %
TV-anlegg/bredbånd	-132 668	-130 000	2 668	-2 %
Andre driftskostnader	-255 111	-71 800	183 311	-255 %
Sum driftskostnader	**-1 977 912**	**-1 867 340**	**110 572**	**-6 %**
Driftsresultat	**-253 444**	**-504 340**	**-250 896**	**50 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 895	2 000	105	5 %
Finanskostnader	-21 790	-18 000	3 790	-21 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-19 895**	**-16 000**	**3 895**	**-24 %**
Årsresultat	**-273 339**	**-520 340**	**-247 001**	**47 %**

Sak til sameiermøtet 26. mars 2025

Innsendt av: Sindre Stub

Innsettelse av takvinduer i sameiet

Bakgrunn

Per i dag har styret beslutningsrett ved søknad om innsetting av takvindu i hver enhet. De skal forholde seg til 5 prinsipper som ble vedtatt på årsmøtet i 2020. I tillegg må styret forholde seg til at sameiermøtet i 2020 vedtok at det maksimalt er tillatt å sette inn 10 nye takvinduer etter 2020. 10 enheter fikk direkte mulighet til å sette inn vindu av sameiermøtet. Så langt har 3 enheter satt inn takvindu

Flere loftsrom har for lite lys i forhold til dagens gjeldende byggteknisk forskrift. For flere enheter vil også et takvindu muliggjøre og dele inn loftetasjen i flere rom med tilfredsstillende dagslys. Dette kan muliggjøre at familier med flere barn kan ønske seg å bo lenger eller flytte til sameiet. Økt bruk og bedre utforming av loftetasjen vil kunne øke verdiene av den enkelte enhet, men det vil også komme alle dagens beboere til gode gjennom generell økt verdi.

Før de nye takene ble installert i Ullveien boligsameie i 2019/2020 var det flere taklekkasjer knyttet til takvinduer. Dette skyldes dårlig håndverk og utilstrekkelig tetting. Erfaringene med nye tak i fem år har vært at det ikke er registrert taklekkasjer rundt vinduene etter ferdigstillelse av prosjektet. Dette tilsier at risikoen for store lekkasjer ved å sette inn nye vindu er svært begrenset.

Formålet med å fremme saken er å få en omforent mening om hva sameiet mener med innsetting av flere takvinduer. Forslagstillerne ønsker også at det etableres en praksis der det åpnes for at takvinduer slik at det blir tilstrekkelig dagslys i hele loftsetasjen, og at det gis mulighet til å sette inn ekstra takvindu for å kunne dele inn loftetasjen i flere rom med tilfredsstillende dagslys.

På sameiermøtet i 2020 ble det behandlet en sak for innsetting av takvinduer. Til orientering er derfor protokollen fra årsmøtet i 2020 limt inn her:

8. ***Retningslinjer for innsetting av takvinduer***

Saken ble presentert og det ble redegjort for alternativene årsmøtet skal stemme over. De er utformet slik at lystilfang i loftsrom vurderes opp mot dagens byggestandard. Sameiet har ansvaret dersom det blir skader på ytre fasade, og dermed også lysåpninger/vinduer.

Per i dag har styret beslutningsrett ved søknad om innsetting av vindu i hver enhet, og ønskelig at dette skal ha konkrete retningslinjer slik at dette er vedtatt av hele sameiet.

Årsmøtet beslutter at enhetene med lave loft uten bad, med én lysåpning (gavlvindu eller takvindu, 9b, 9c, 9d, 19a, 19c, 21b, 21c), samt enhetene med høye loft med bad og én stor lysåpning (dobbelglassdør i gavl med glassfelt over, 15a, 15c, 17a) gis anledning til å sette inn ett ekstra takvindu, slik at disse får totalt 2 lysåpninger i loftsrom. Vedtaket vil innebære tillatelse til innsetting av maksimalt 10 nye takvinduer i sameiet.

Årsmøtet beslutter også at enhetene 15b og 17b tillattes å sette inn nytt vindu med lavere brystning i loftsrom vest.

For øvrig skal styret forholde seg til følgende prinsipper:
1: Saken omfatter ikke-søknadspliktige endringer i fasade. Det er likevel seksjonseiers ansvar å forsikre seg om at tiltaket ikke er søknadspliktig, eventuelt selv søke kommunen om å få utføre tiltaket før eventuell søknad til styret
2: Entreprenør skal være faglig kvalifisert til å utføre arbeidet og skal godkjennes av styret før arbeidet starter
3: Styret skal som utgangspunkt engasjere takstmann eller lignende for å delta på befaring underveis og/eller i forbindelse med ferdigbefaring for å sikre at arbeidet er utført etter gjeldende standard. Kostnaden for dette dekkes av seksjonseieren som er ansvarlig for arbeidet. Dersom en slik befaring tilsier at arbeidet ikke er tilfredsstillende skal det utbedres for seksjonseiers kostnad
4: Innsetting av takvindu eller annen endring av fasade skal i sin helhet dekkes av seksjonseier
5: Ved innsetting av nye takvinduer skal det benyttes type som eksisterende, Velux GGL-PIO. Disse skal monteres på linje som eksisterende takvinduer. Parvis montasje tillates ikke. Som generelt prinsipp skal alle endringer av fasade i størst mulig grad følge samme form og utførelse som det originale uttrykket på tunet.

Det blir spørsmål om hvor dette skal reguleres, og det er ønskelig at det legges som et vedlegg til vedtektene til sameiet.

Forslag til vedtak:

1. Styret har beslutningsrett om innsetting av nye vinduer ved søknad. Ved saklig grunn skal styret tillate beboere å kunne sette inn ekstra takvindu.
2. Utilstrekkelig dagslys iht dagens byggeforskrift er saklig grunn for å få tillatelse til å sette inn nytt takvindu
3. At nytt takvindu muliggjør å dele inn loftetasjen i flere rom er saklig grunn for å få tillatelse til å sette inn nytt takvindu.

4. Vedtak om at enhetene 9B, 9C, 9D, 15A, 15C, 17A, 19A, 19C, 21B og 21C har tillatelse til å sette inn ekstra takvindu opprettholdes. Enhetene må ikke søke styret.
5. Vedtaket fra årsmøtet 2020 om at det maksimalt kan settes inn 10 nye takvindu oppheves.
6. At innsetting må følge de fem prinsippene som ble vedtatt på sameiermøtet i 2020. Styret bes vurdere om det er hensiktsmessig at dette blir en del av vedtakene og fremmes som egen sak i forbindelse med sameiermøtet i 2026

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25
Selskapsnummer: 2444 **Selskapsnavn:** ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Returneres etter tinglysing til
Exact Eiendomsmeglere AS
Theresegt 44
0168 Oslo

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 52941
12 SEPT 2000
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	33	508		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
060841 [redacted]	Gerd Rengman	1/3
070247 [redacted]	Eli Rengman Fernandes	1/3
250550 [redacted]	Solveig Rengman Mørck	1/3
	v/Oslo Bolig og Sparelag iht. rådighetserklæring(fullmakt)	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	140	G	13	B	163	G	25				37				49			
2	B	140	G	14	B	146	G	26				38				50			
3	B	140	G	15	B	146	G	27				39				51			
4	B	140	G	16	B	163	G	28				40				52			
5	B	149	G	17	B	146	G	29				41				53			
6	B	163	G	18	B	136	G	30											
7	B	149	G	19	B	139	G	31											
8	B	149	G	20	B	136	G	32											
9	B	148	G	21	B	136	G	33											
10	B	163	G	22	B	139	G	34											
11	B	149	G	23	B	136	G	35				47				59			
12	B	146	G	24	SN	1137		36				48				60			
Sum tellere:				= nevner:															

Doknr: 52941 Tinglyst: 12.09.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

SN 24 tilhører alle seksjonseiere med 1/23 ideell andel på hver, Andelen i sn 24 kan ikke overskjøtes uten sammen med boligseksjonen.

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

MOTTATT 02 MARS 2000 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 21.02.00	O B O S I HENHOLD TIL FULLMAKT Tore Hegg	

8. Styret[illegible] samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

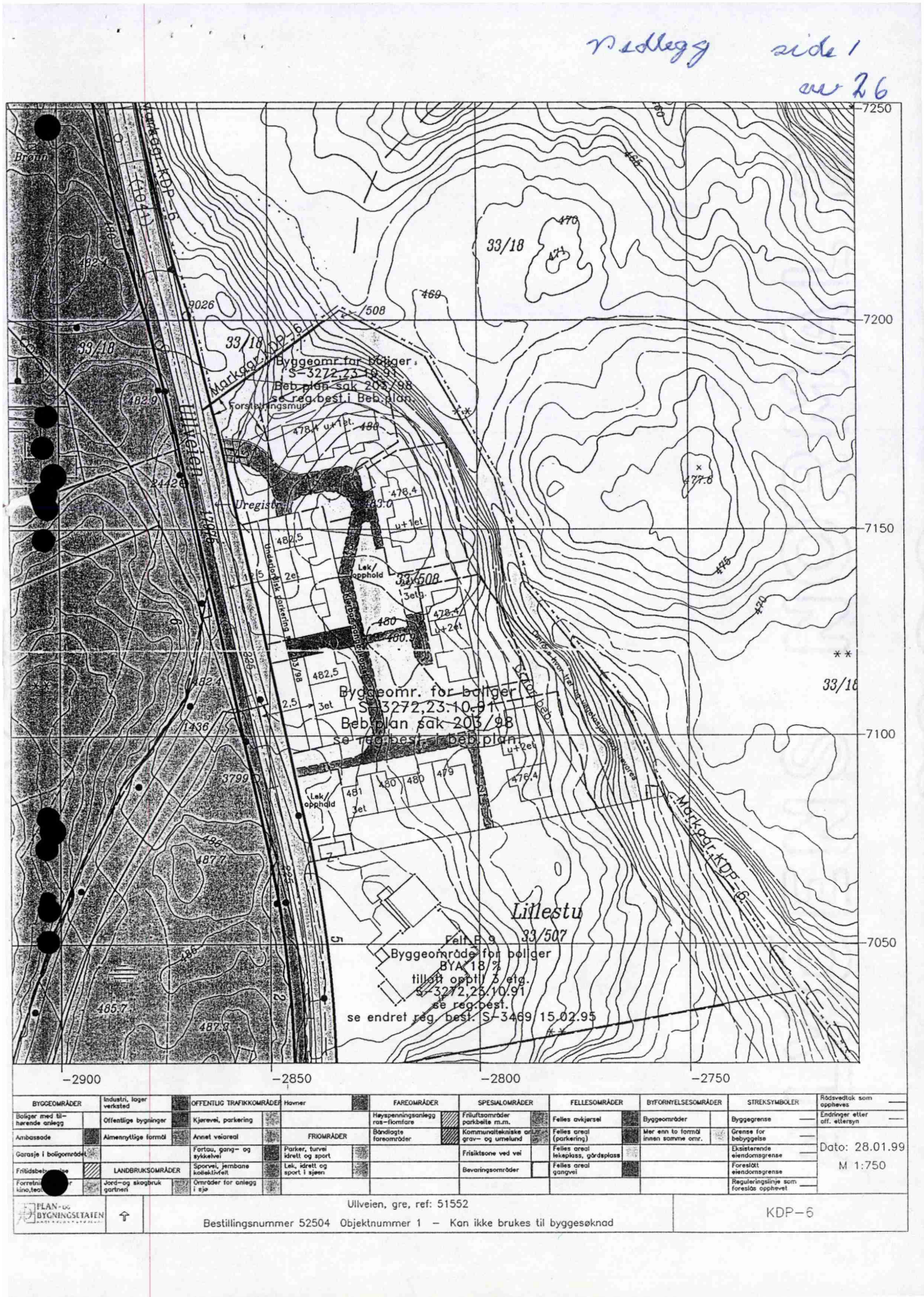
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
33	508			i Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
24/08/2000	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en 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.

EXACT EIENDOMSMEGLERE
Vi samtykker til tinglysningen
Oslo, den 12.09.00


Tillegg side 1 av 26
Markagr. KDP-5
Ullveien
Byggeomr for boliger
S-3272,23.10.91
Bebplan sak 203/98
se reg.best i Beb.plan
Byggeomr. for boliger
S-3272,23.10.91
Bebplan sak 203/98
se reg.best. i beb.plan
Lillestu
33/507
Felt B 9
Byggeområde for boliger
BYA 18 %
tillatt opptil 3 etg.
S-3272,23.10.91
se reg.best.
se endret reg. best. S-3469 15.02.95
33/18
Markagr. KDP-6
Ullveien, gre, ref: 51552
Bestillingsnummer 52504 Objektnummer 1 – Kan ikke brukes til byggesøknad
KDP–6
Dato: 28.01.99
M 1:750

Vedlegg side 2

rosslyng 1

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 1 2,3 OG 4

Hus 1 og 3 er speilvendt

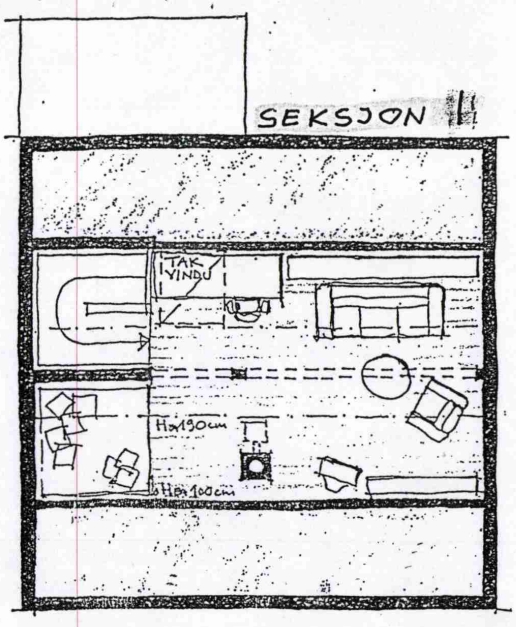
AREALER
Hus 1 og 4

Hus 2 og 3

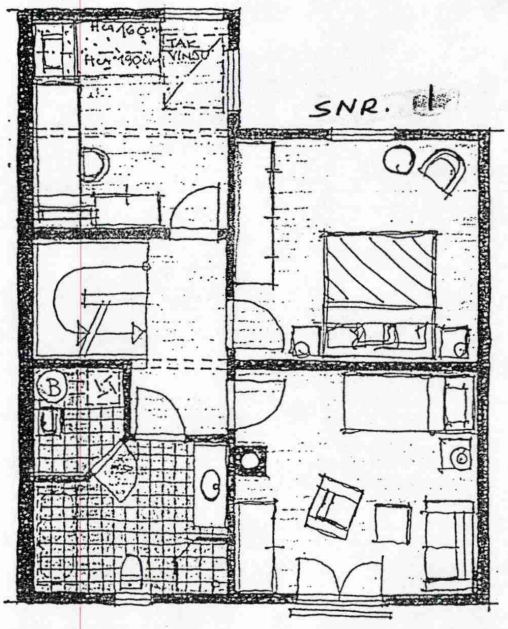
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 1 har vinduer i gavl i 1.etg og på loft

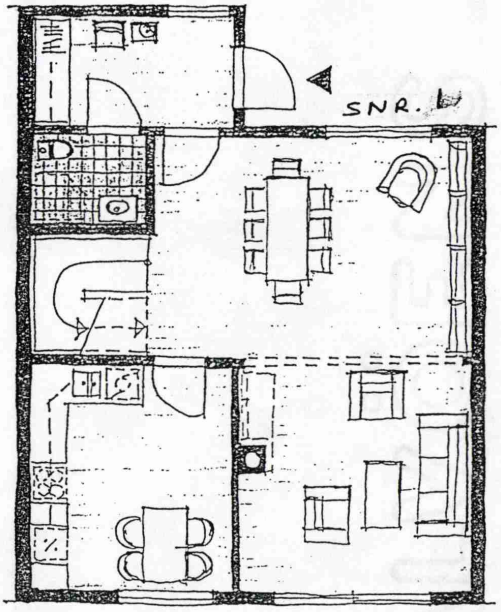
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



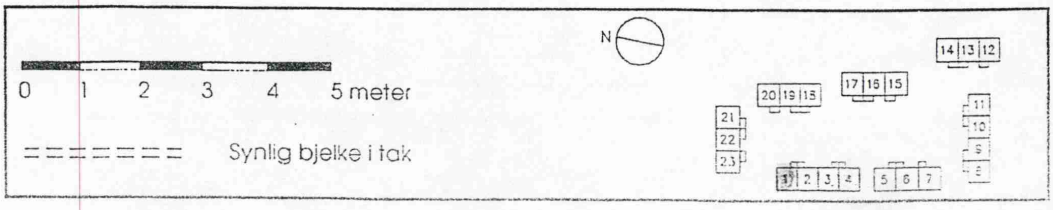
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



vedlegg nr 3

SEKSJON 2

røsslyng 1 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 1 2 3 OG 4

Hus 1 og 3 er speilvendt

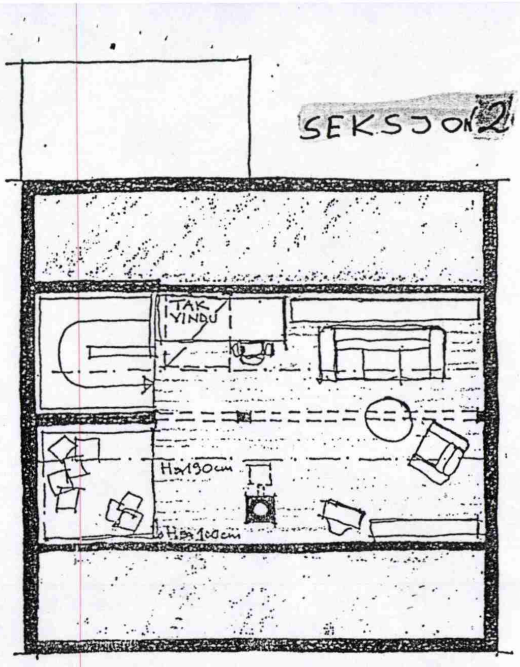
AREALER
Hus 1 og 4

Hus 2 og 3

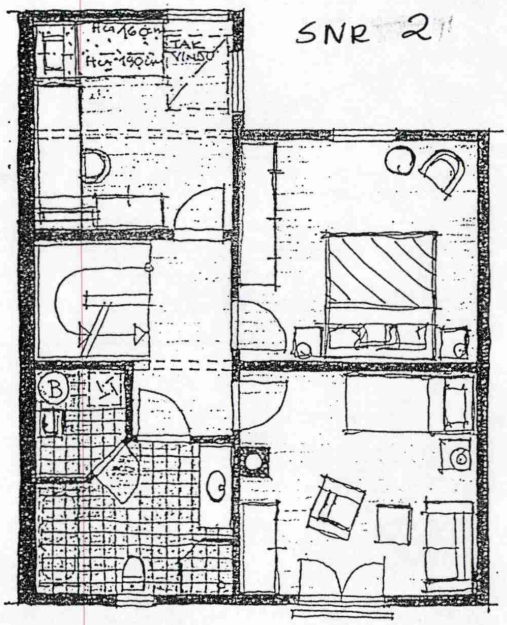
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 1 har vinduer i gavl i 1.etg og på loft

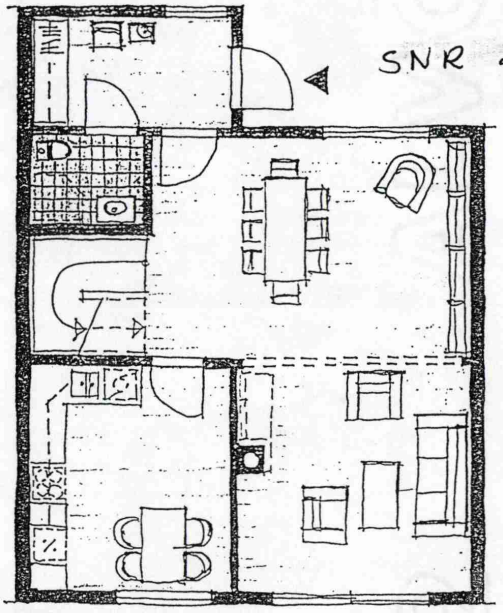
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



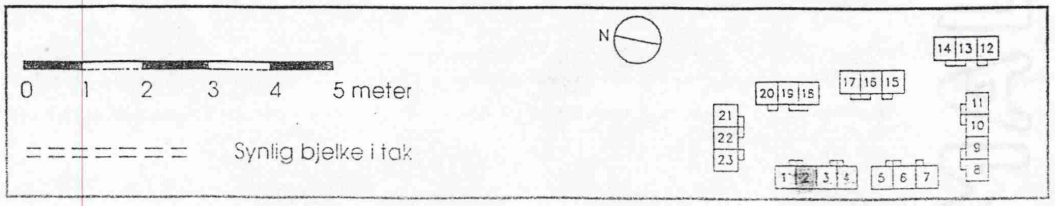
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 4

røsslyng 1 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 1,2,3 OG 4

Hus 1 og 3 er speilvendt

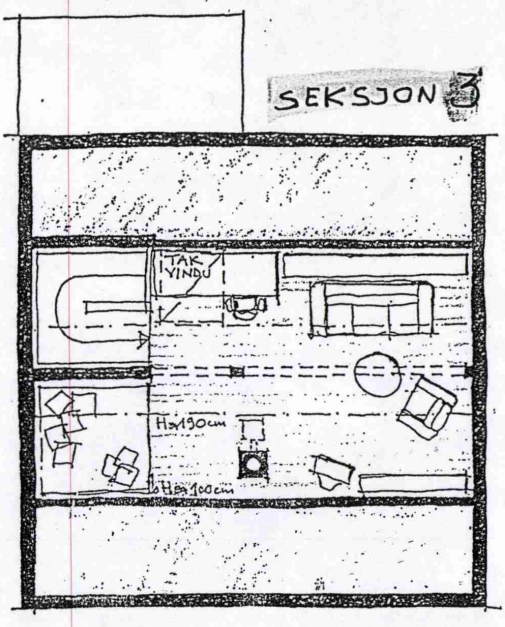
AREALER
Hus 1 og 4

Hus 2 og 3

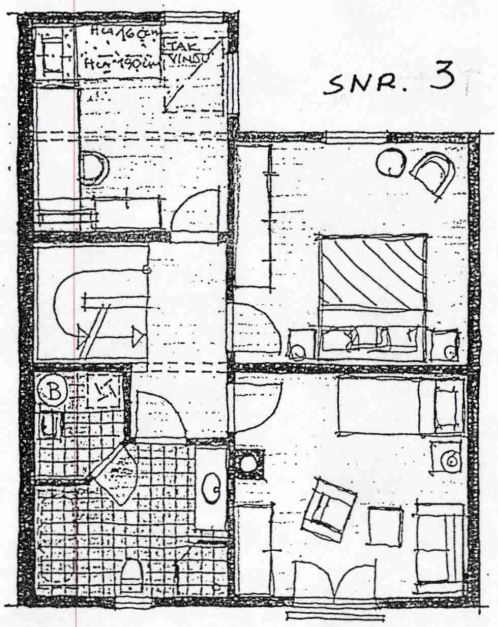
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 1 har vinduer i gavl i 1.etg og på loft

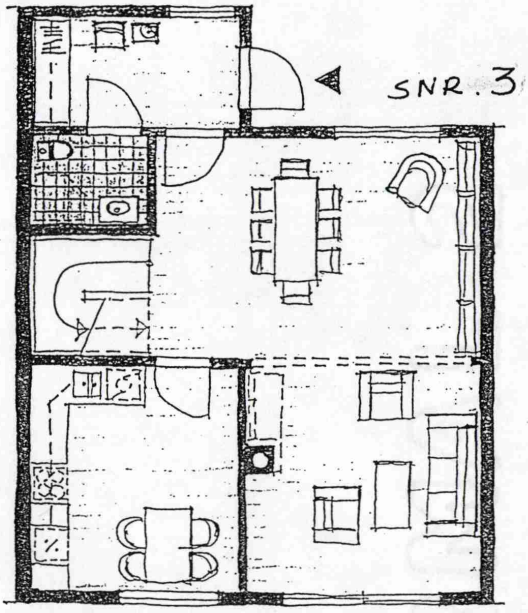
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



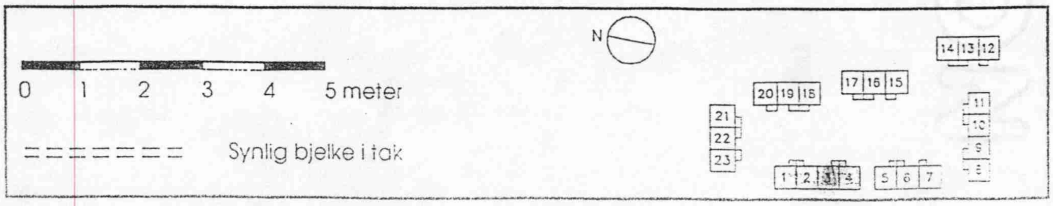
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Pedleg99 s.5

røsslyng 1 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 1,2,3 OG 4

Hus 1 og 3 er speilvendt

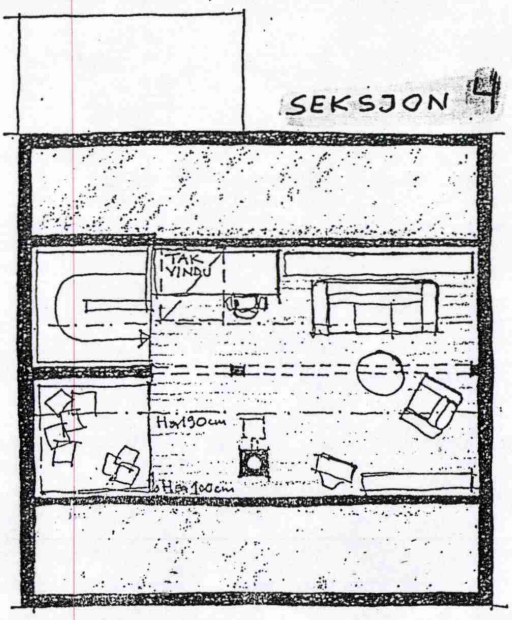
AREALER
Hus 1 og 4

Hus 2 og 3

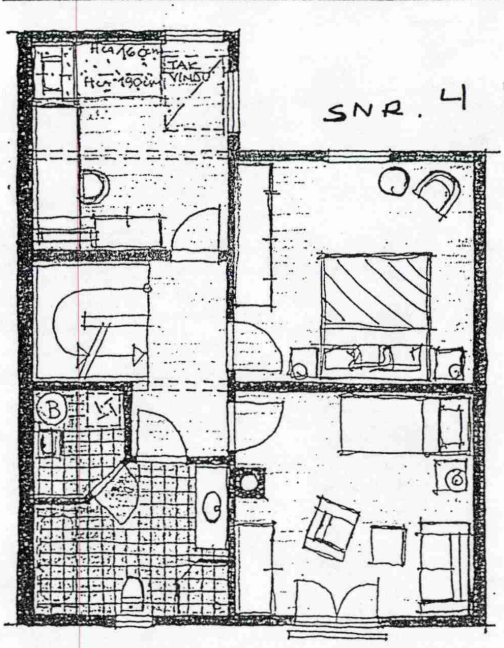
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 1 har vinduer i gavl i 1.etg og på loft

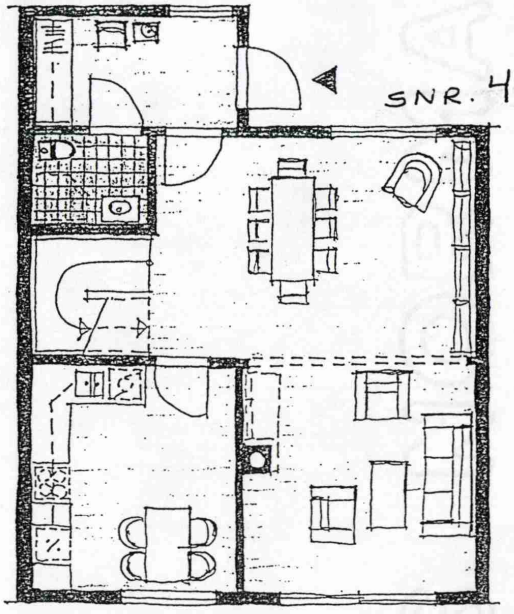
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



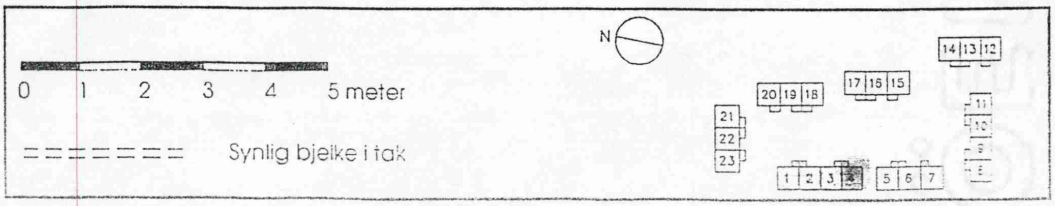
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 6

rosslyng 2

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE av 26

SEKSJON 5

HUS 5,7,8,9 OG 11

Hus 5 og 8 er speilvendt

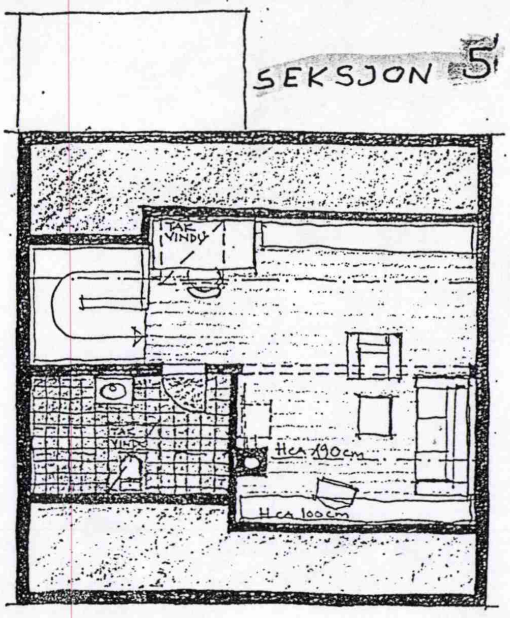
AREALER
Hus 5,7,8,11

Hus 9

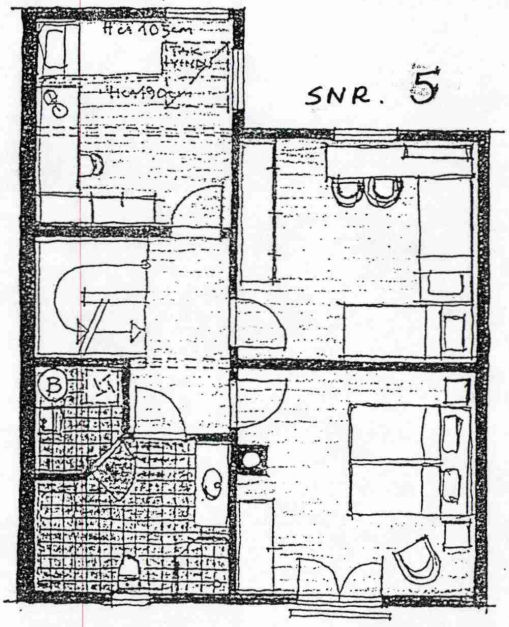
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 7, 8 og 11 har vinduer/ dører i gavl i 1.etg og på loft.

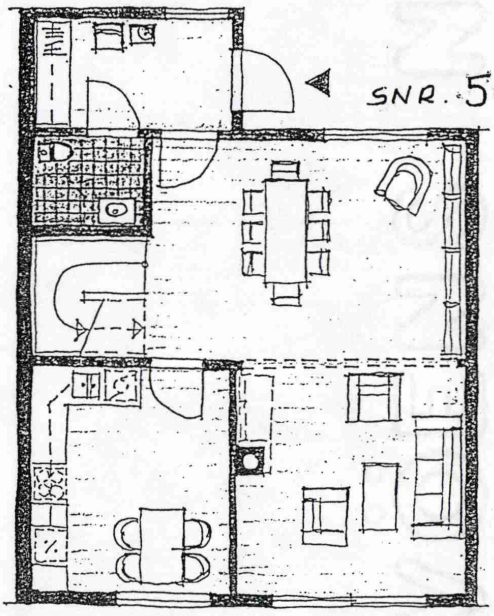
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



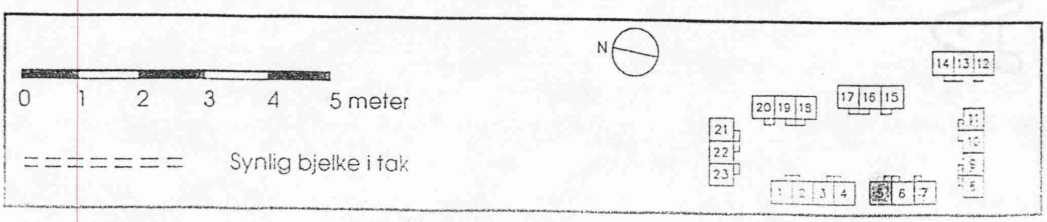
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 7

SEKSJON 6

røsslyng 3

av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

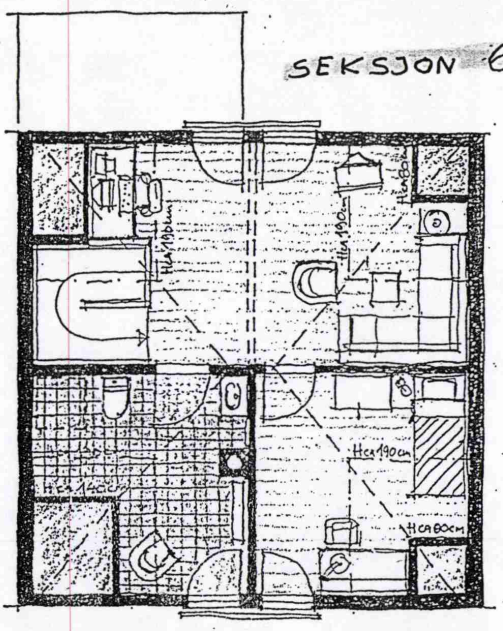
HUS 6 OG 10

Hus 10 er speilvendt

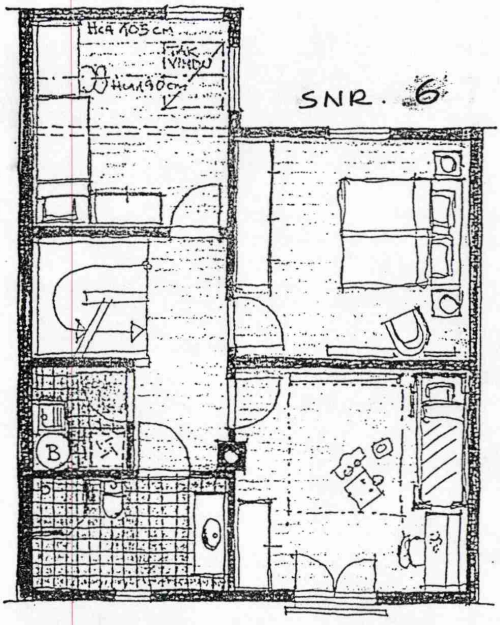
AREALER
Hus 6 og 10

Arealer målt i henhold til NS 3940

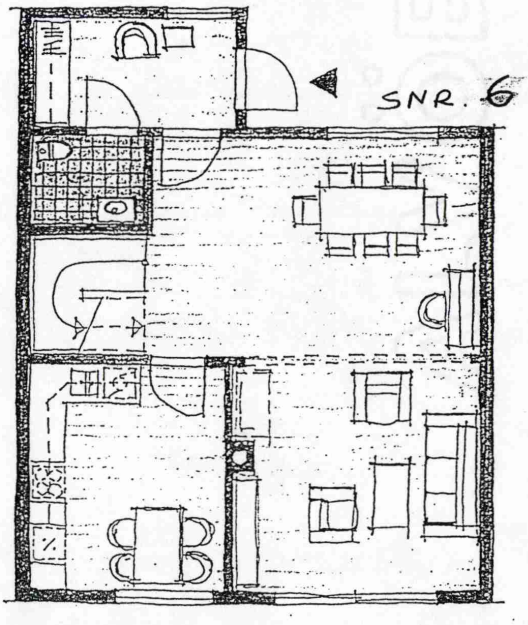
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



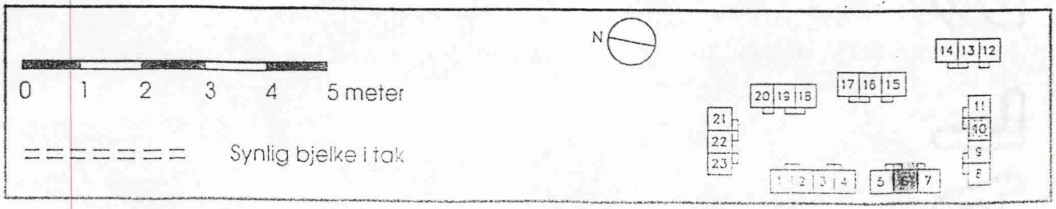
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 8

rosslyng 2 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 5,7,8,9 OG 11

Hus 5 og 8 er speilvendt

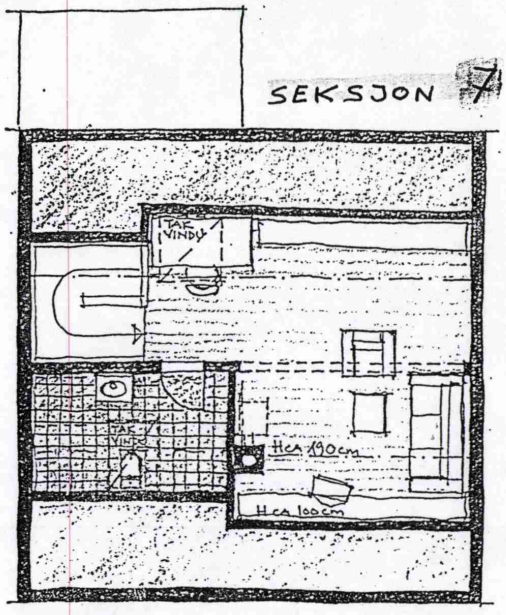
AREALER
Hus 5,7,8,11

Hus 9

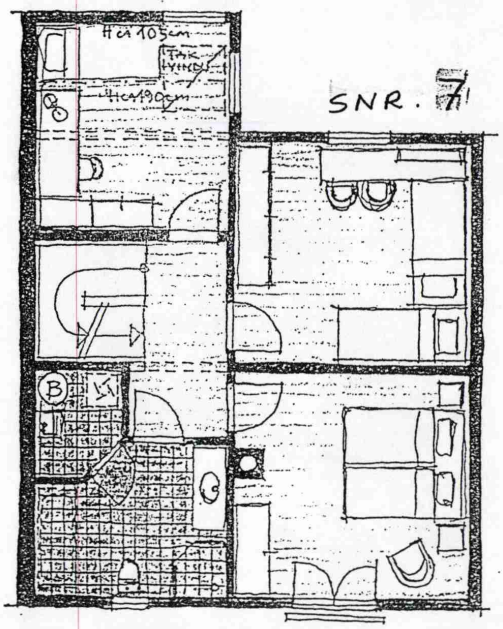
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 7, 8 og 11 har vinduer/ dører i gavl i 1.etg og på loft.

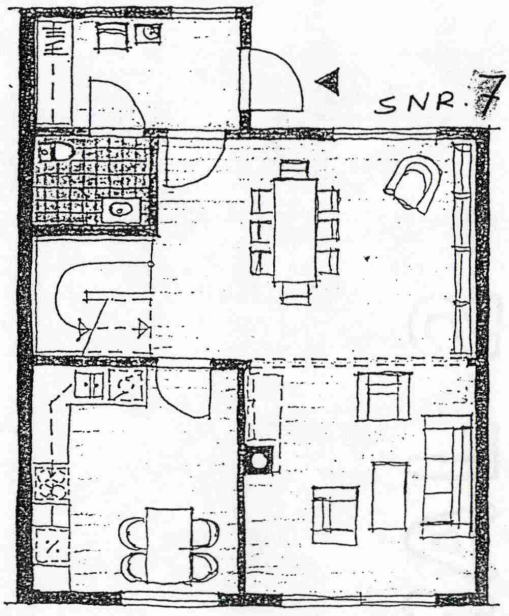
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



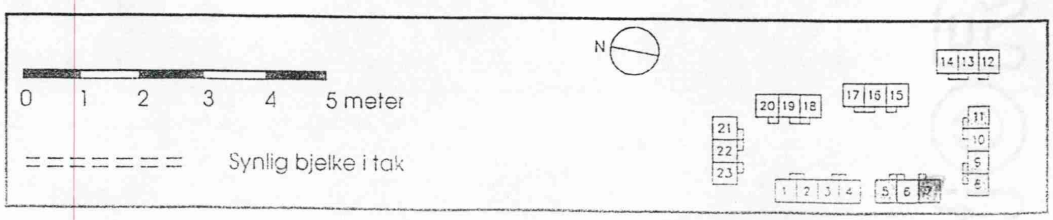
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 9 av 26

røsslyng 2

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 5,7,8,9 OG 11

Hus 5 og 8 er speilvendt

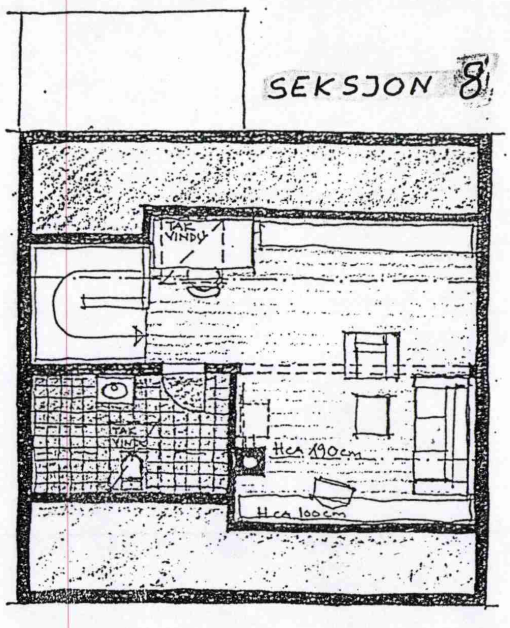
AREALER
Hus 5,7,8,11

Hus 9

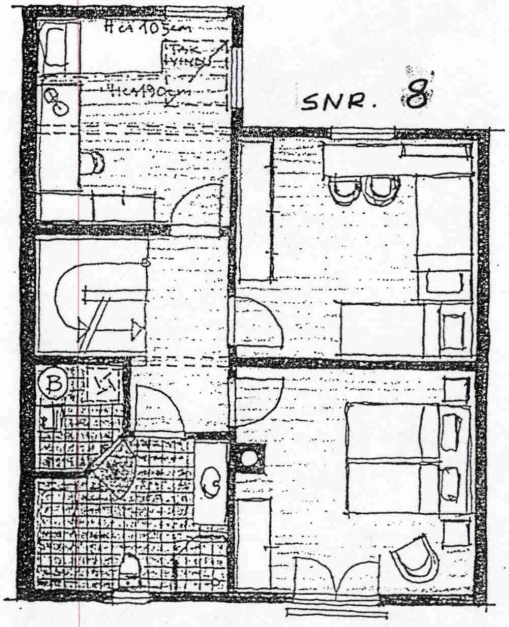
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 7, 8 og 11 har vinduer/ dører i gavl i 1.etg og på loft.

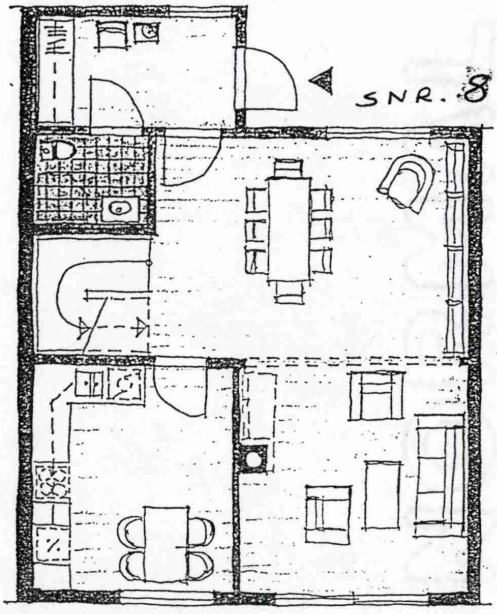
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



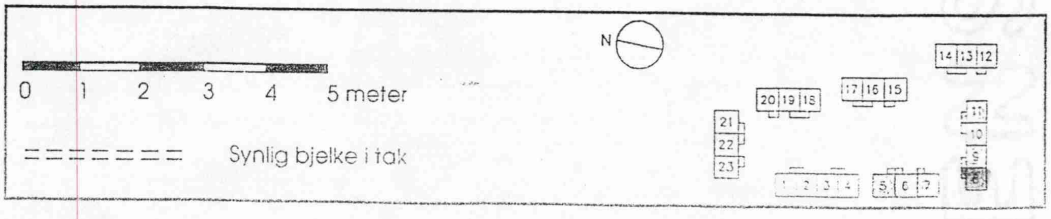
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Tilleggs s. 10

SEKSJON 9

røsslyng 2 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 5,7,8,9 OG 11

Hus 5 og 8 er speilvendt

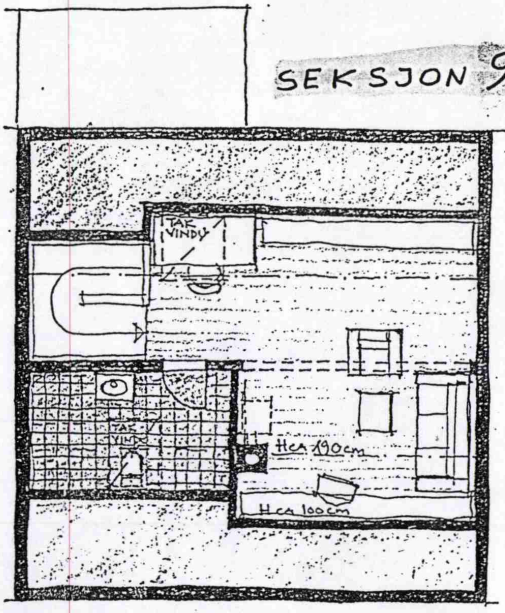
AREALER
Hus 5,7,8,11

Hus 9

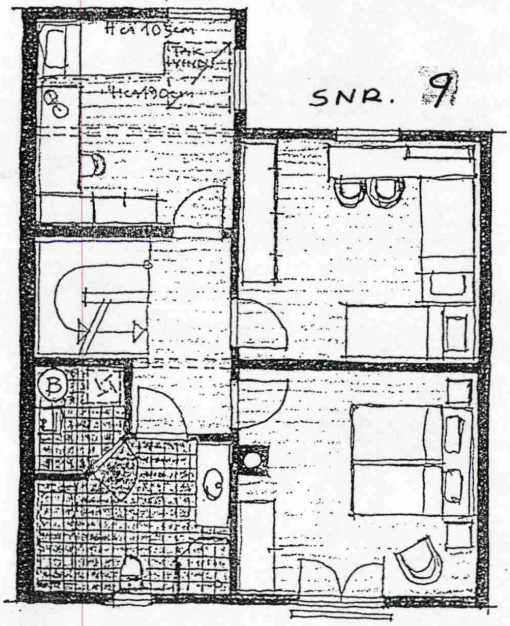
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 7, 8 og 11 har vinduer/ dører i gavl i 1.etg og på loft.

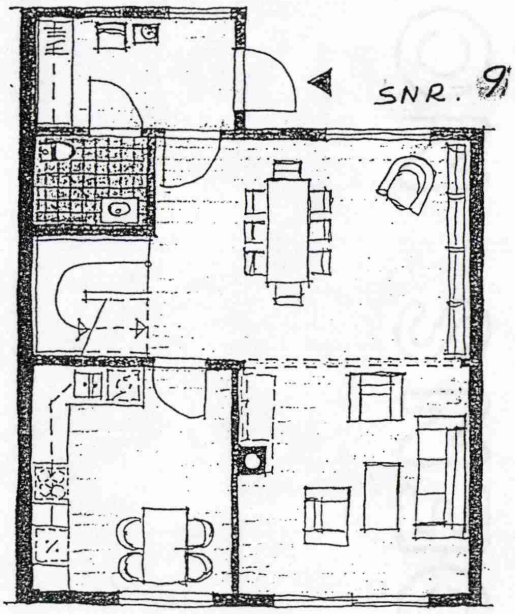
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



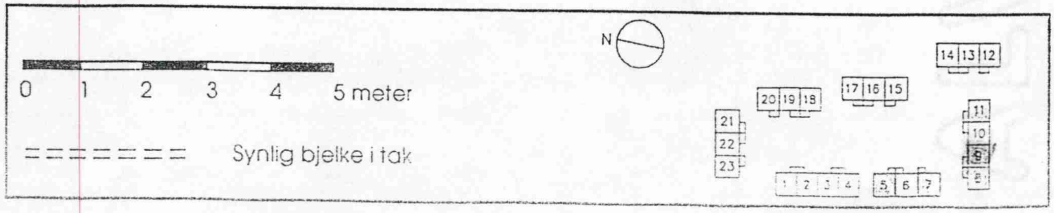
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Tilleggs. 11

rosslyng 3 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 6 OG 10

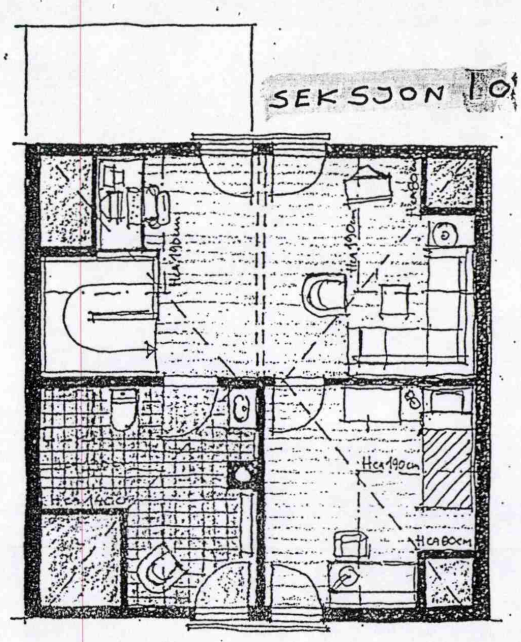
Hus 10 er speilvendt

AREALER
Hus 6 og 10

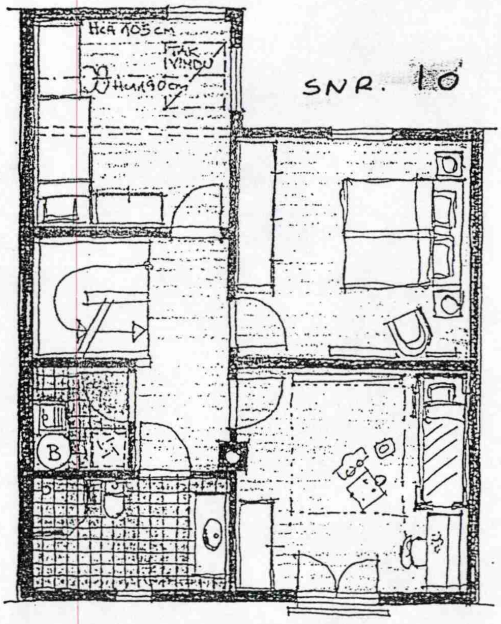
Arealer målt i henhold til NS 3940

Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller

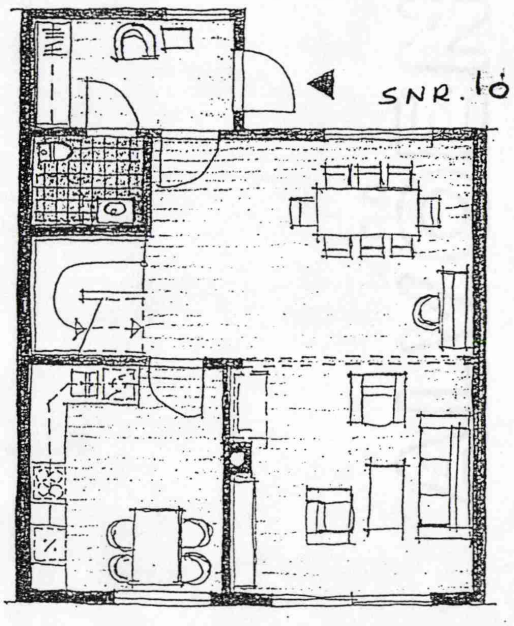
SEKSJON 10



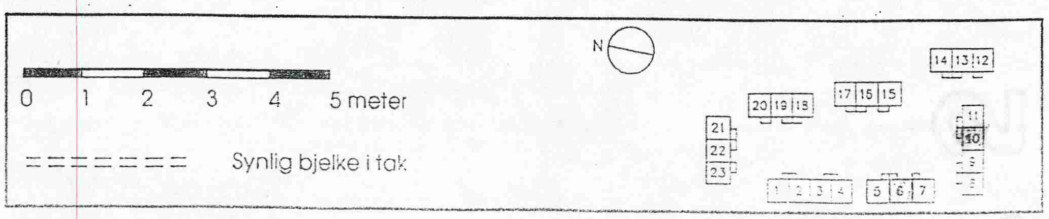
Plan Loftsetasje



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje

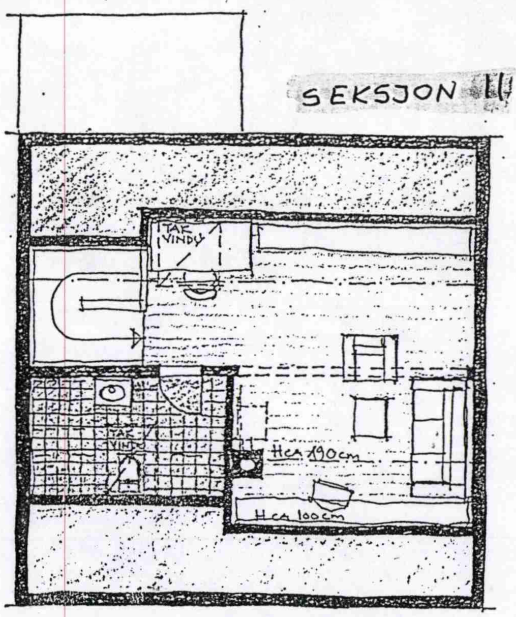


Tilbygg s. 12

røsslyng 2 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 5,7,8,9 OG 11



Plan Loftsetasje

Hus 5 og 8 er speilvendt

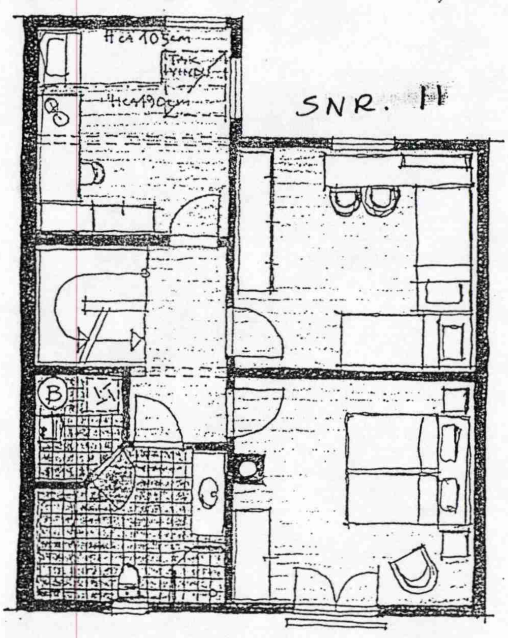
AREALER
Hus 5,7,8 11

Hus 9

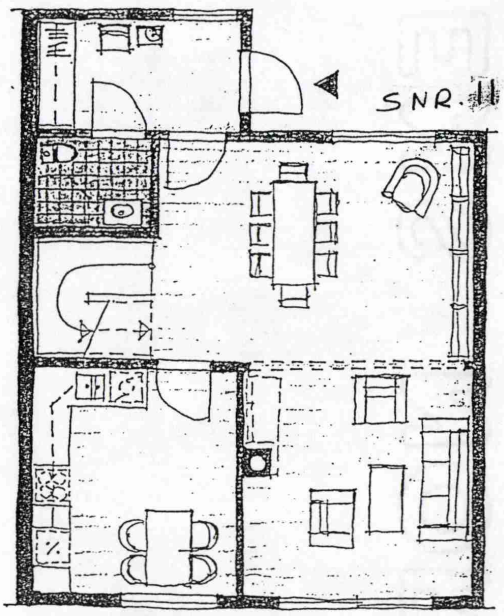
Arealer målt i henhold til NS 3940

Hus 7, 8 og 11 har vinduer/ dører i gavl i 1.etg og på loft.

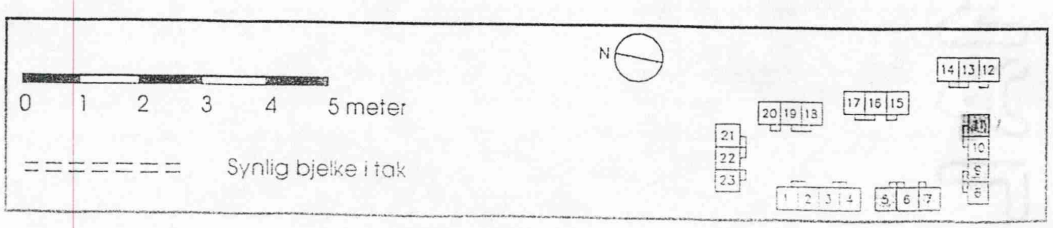
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



Plan 2.etasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 13 av 26

enebær 1

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

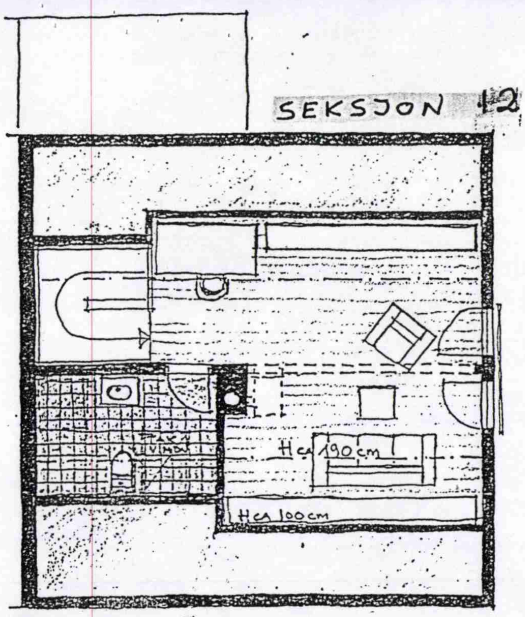
HUS 12 14,15 OG 17

Hus 12 og 15 er speilvendt

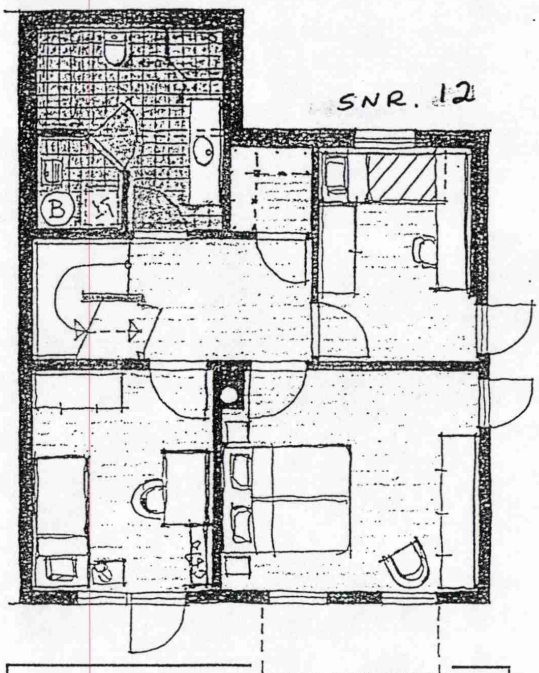
AREALER
Hus 12 14,15,17

Arealer målt i henhold til NS 3940

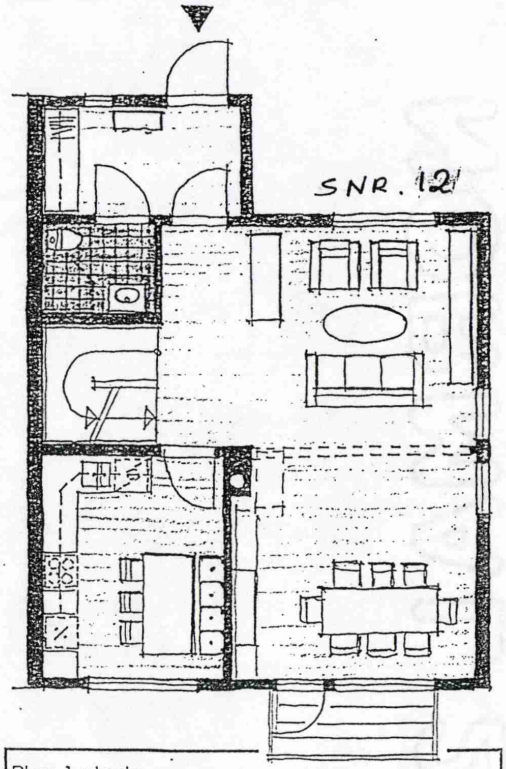
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



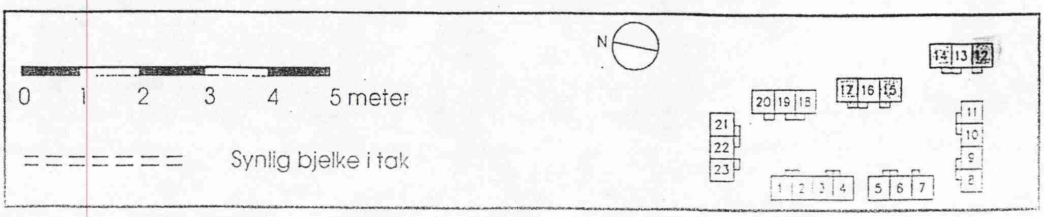
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Tilegg s. 14 av 26

tyrirot 1

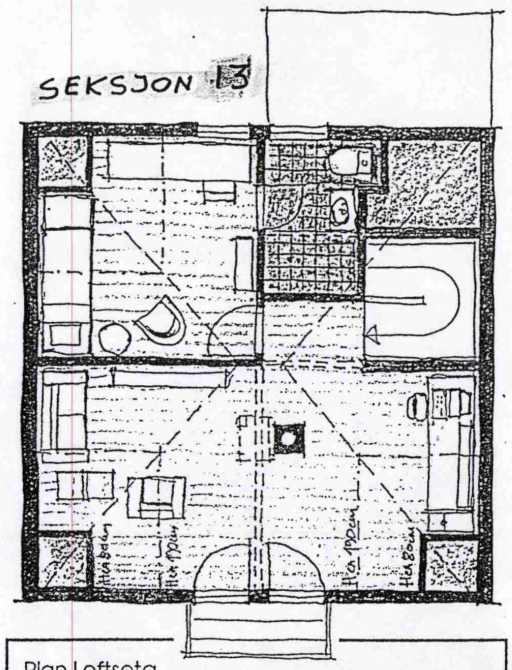
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 13 OG 16

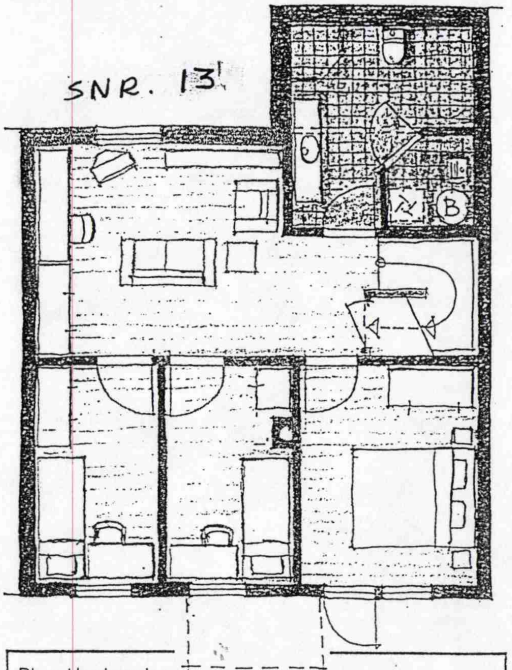
AREALER
Hus 13 og 16

Arealer målt i henhold til NS 3940

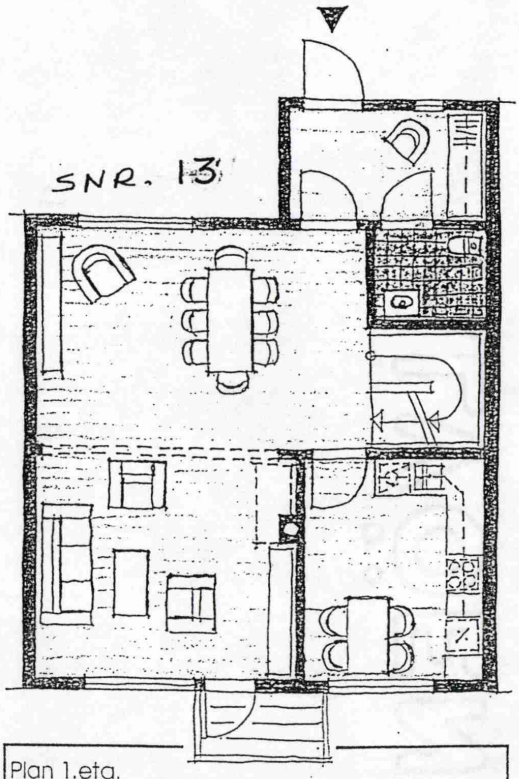
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



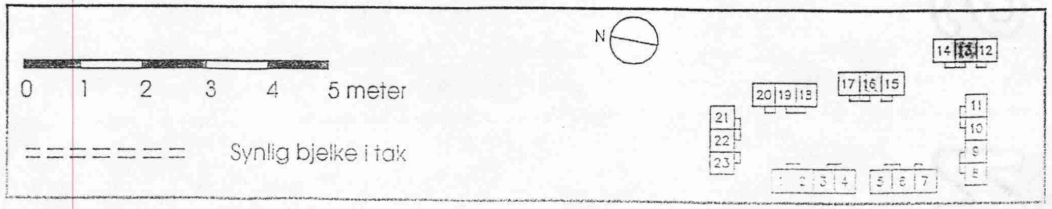
Plan Loftsetg.



Plan Underetg.



Plan 1.etg.



Vedlegg 15 s. av 26

enebær 1

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

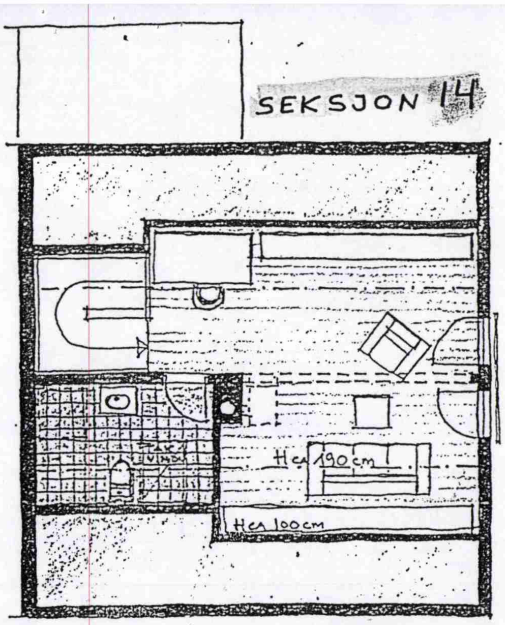
HUS 12 14 15 OG 17

Hus 12 og 15 er speilvendt

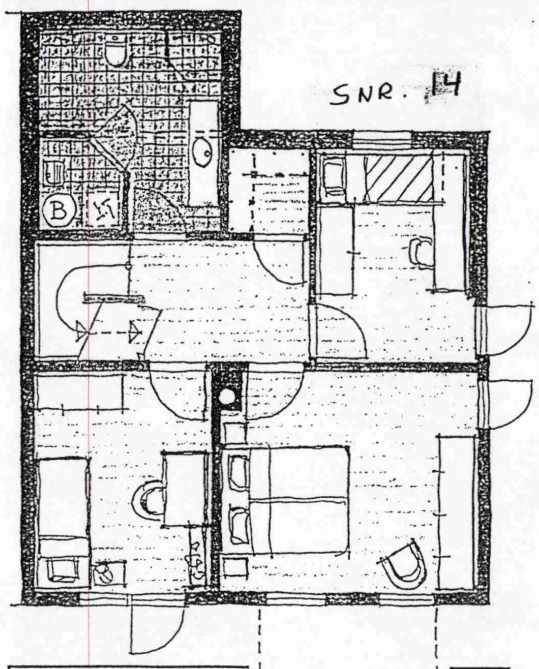
AREALER
Hus 12 14 15,17

Arealer målt i henhold til NS 3940

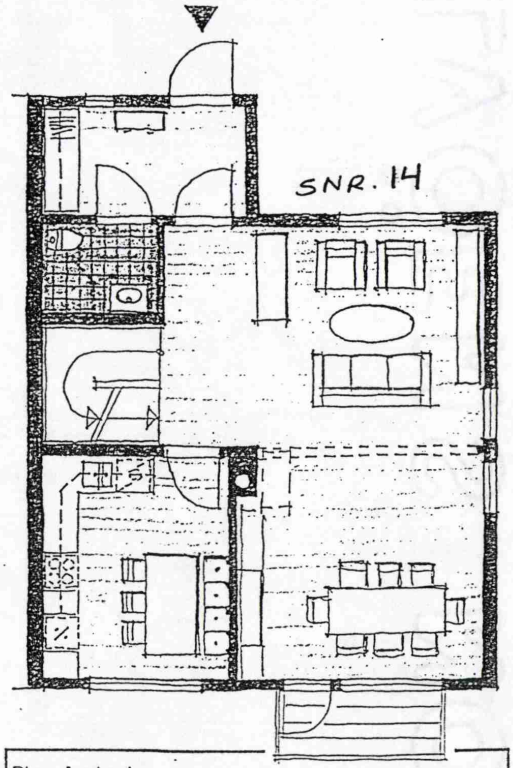
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



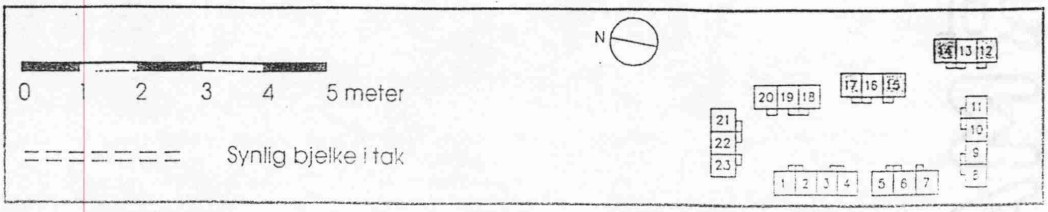
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Vedlegg s. 16 av 26

enebær 1

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

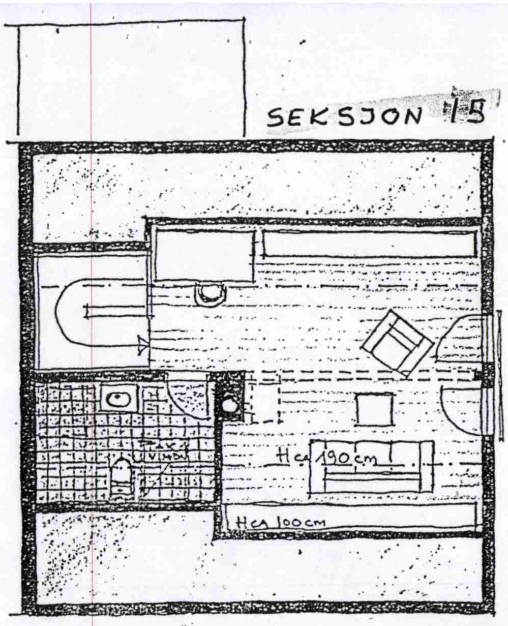
HUS 12,14,15 OG 17

Hus 12 og 15 er speilvendt

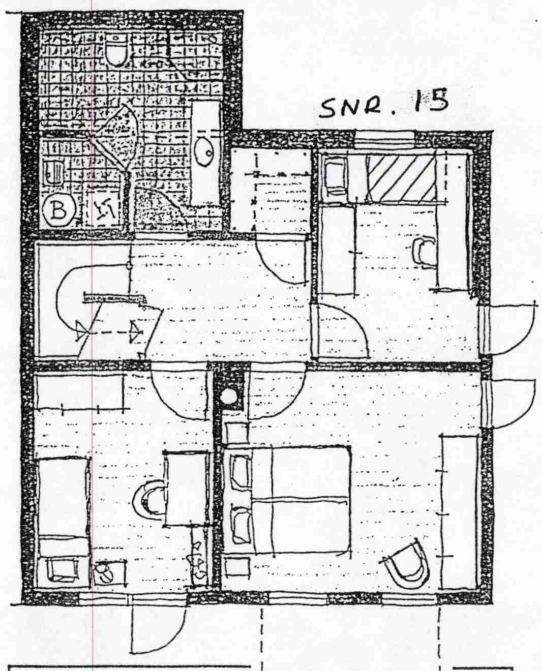
AREALER
Hus 12,14,15,17

Arealer målt i henhold til NS 3940

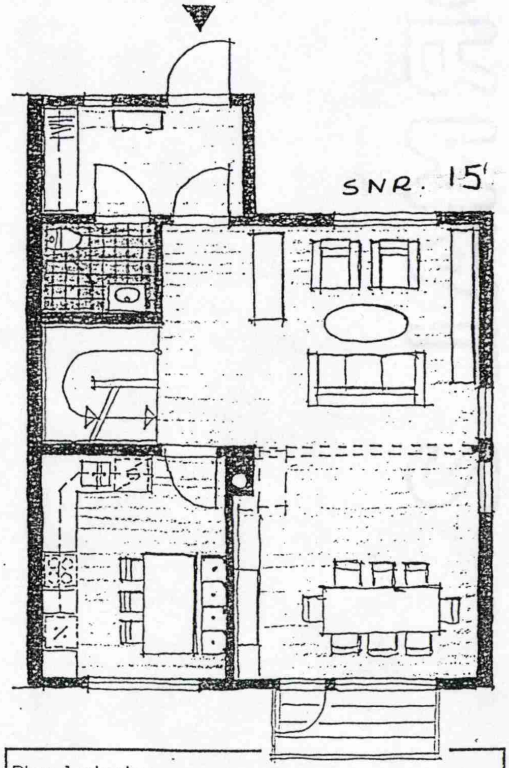
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



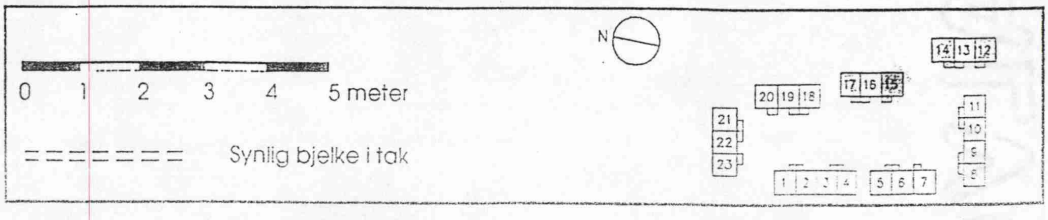
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Tilligg s. 17 av 26

tyrirot 1

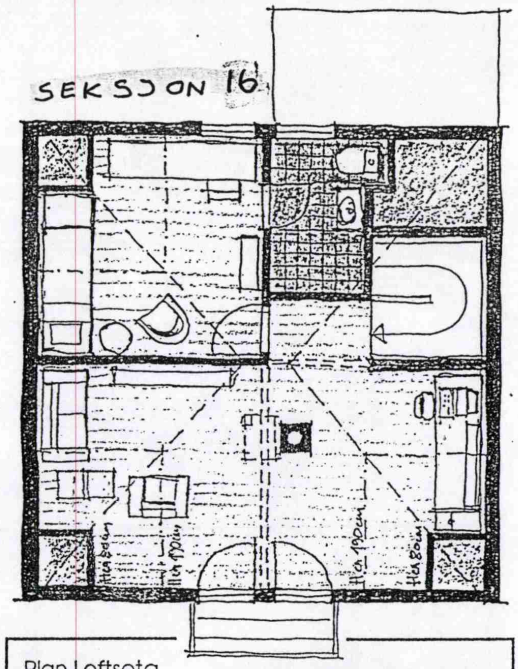
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 13 OG 16

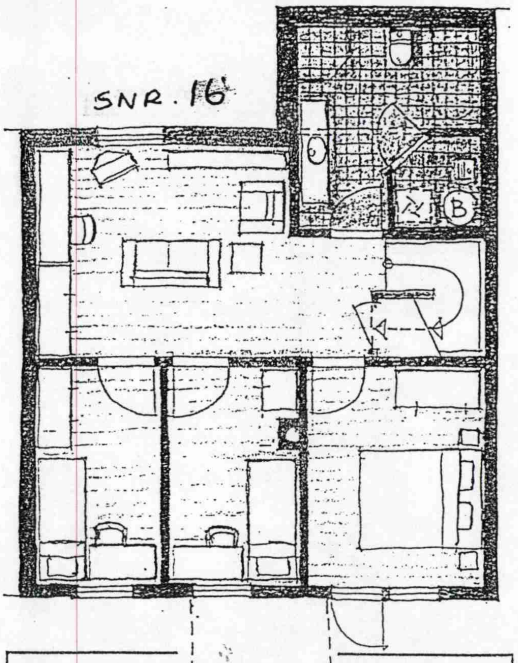
AREALER
Hus 13 og 16

Arealer målt i henhold til NS 3940

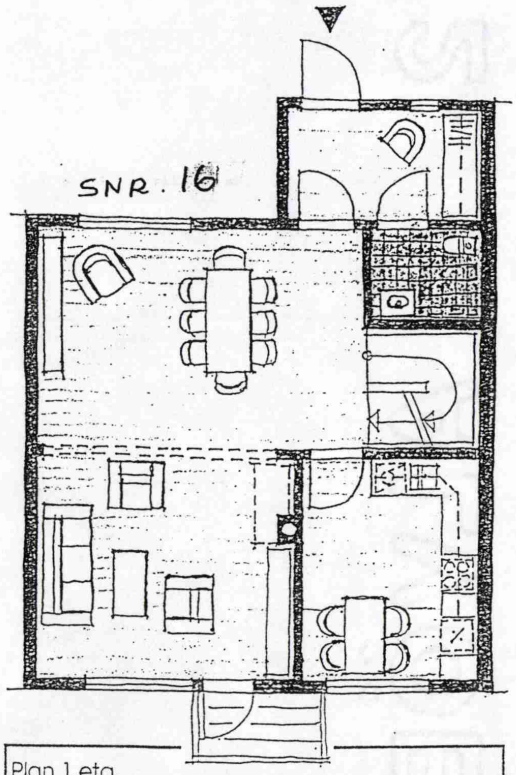
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



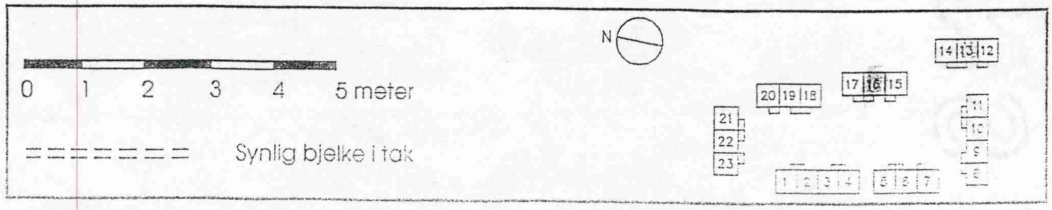
Plan Loftsetg.



Plan Underetg.



Plan 1.etg.



Vedlegg s. 18 av 26

enebær 1

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

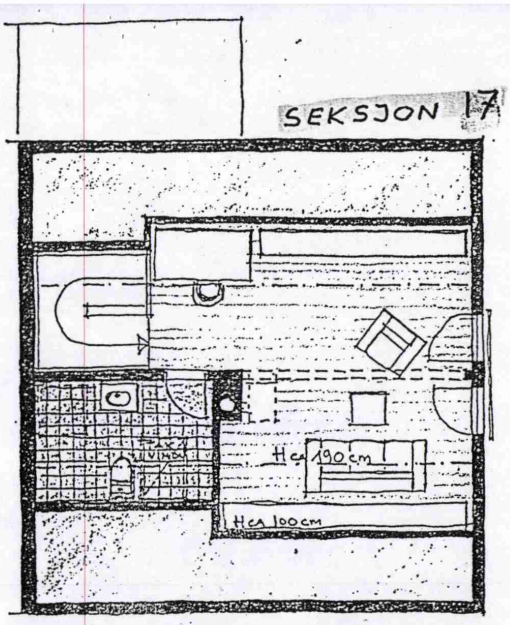
HUS 12,14,15 OG 17

Hus 12 og 15 er speilvendt

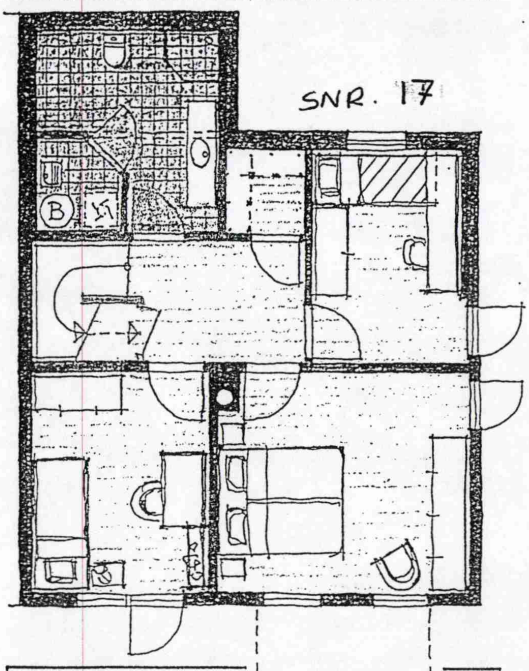
AREALER
Hus 12,14,15 17

Arealer målt i henhold til NS 3940

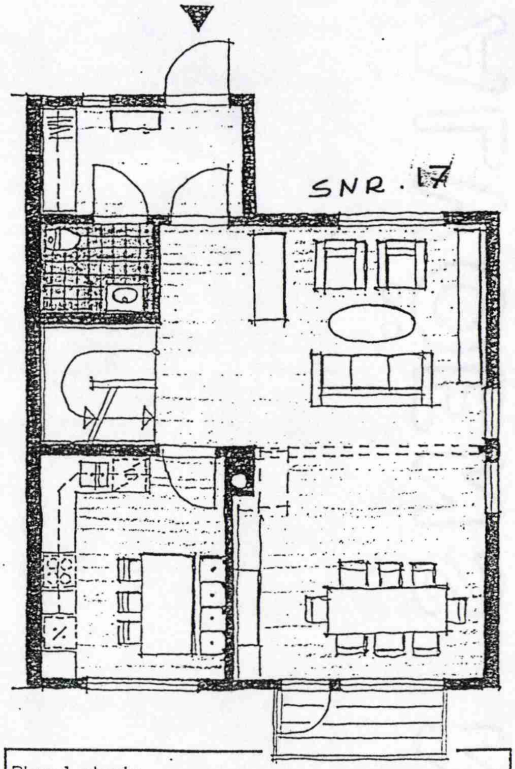
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



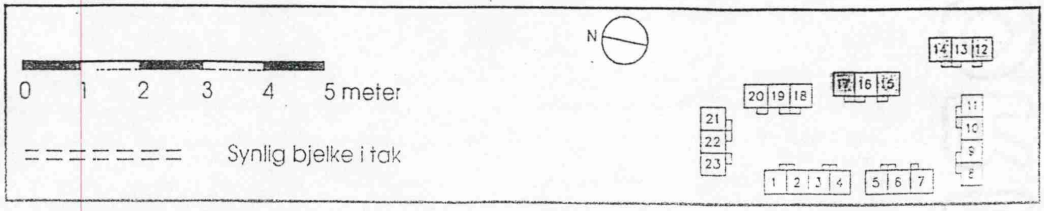
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Tidligg 19 s. av 26

enebær 2

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

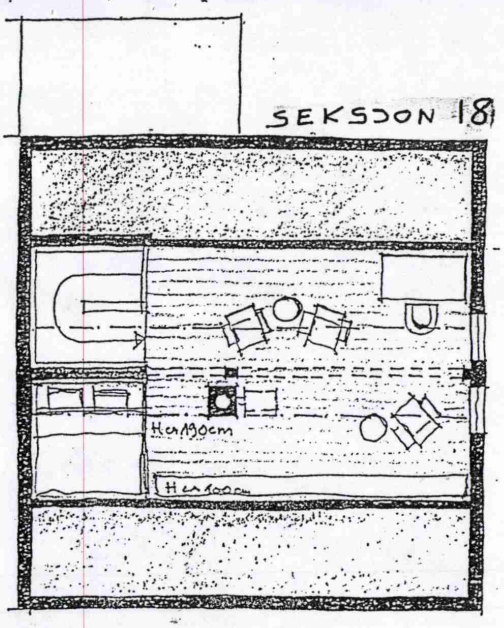
HUS 18 20,21 OG 23

Hus 18 og 21 er speilvendt

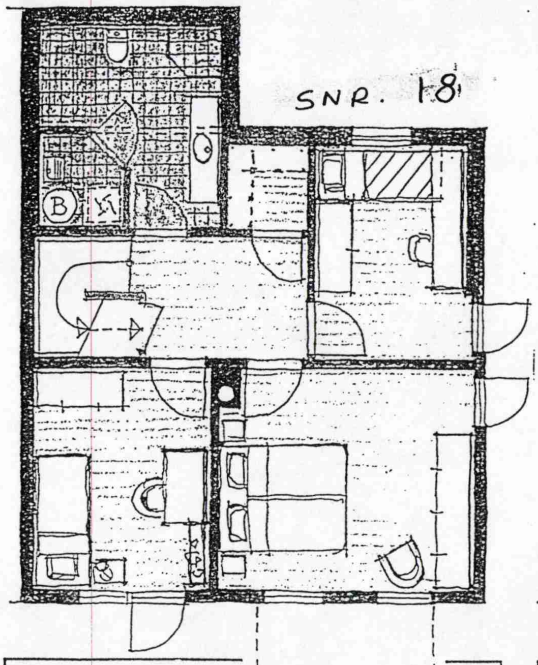
AREALER
Hus 18 20,21,23

Arealer målt i henhold til NS 3940

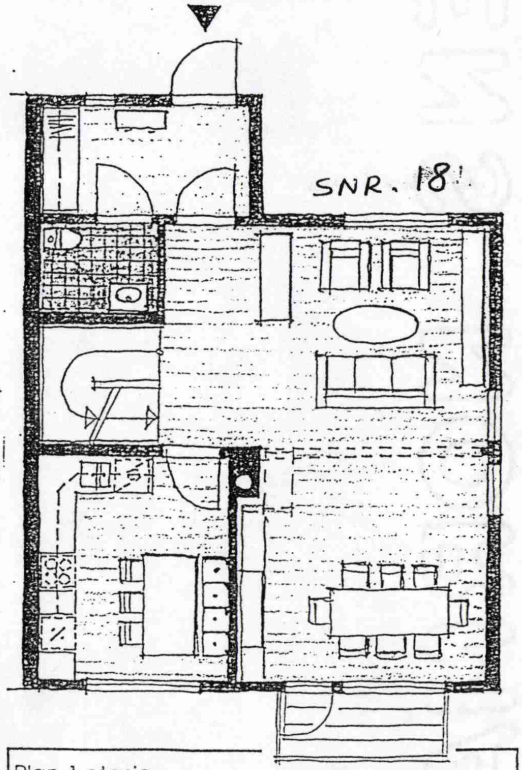
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



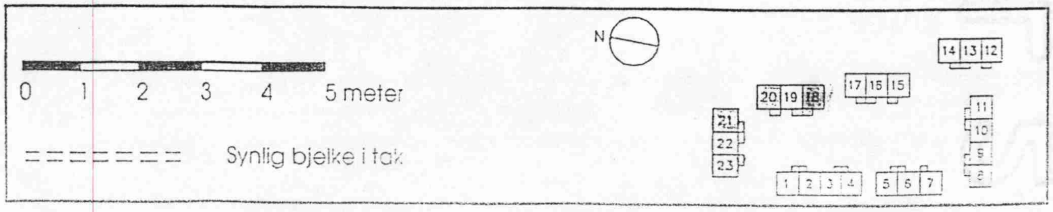
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Tegning s. 20 av 26

tyrirot 2

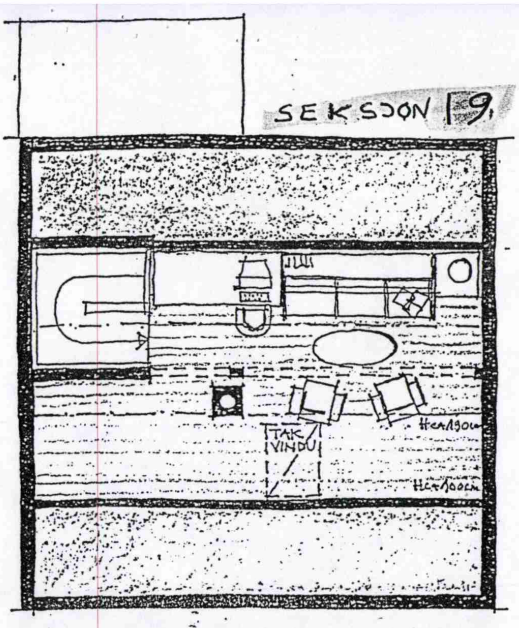
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 19 OG 22

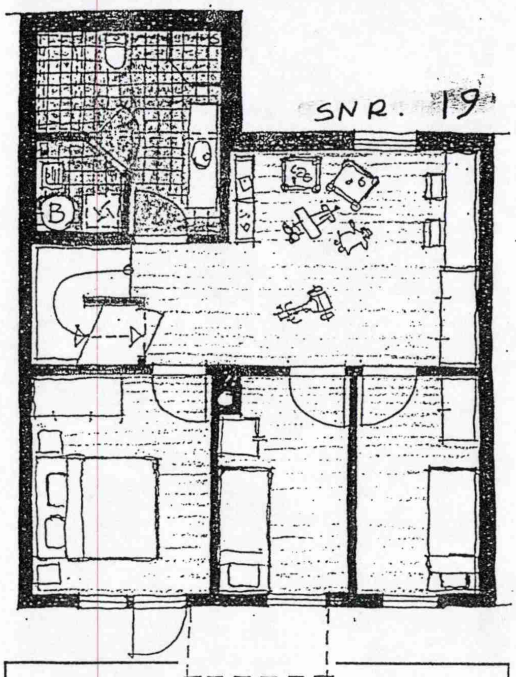
AREALER
Hus 19 og 22

Arealer målt i henhold til NS 3940

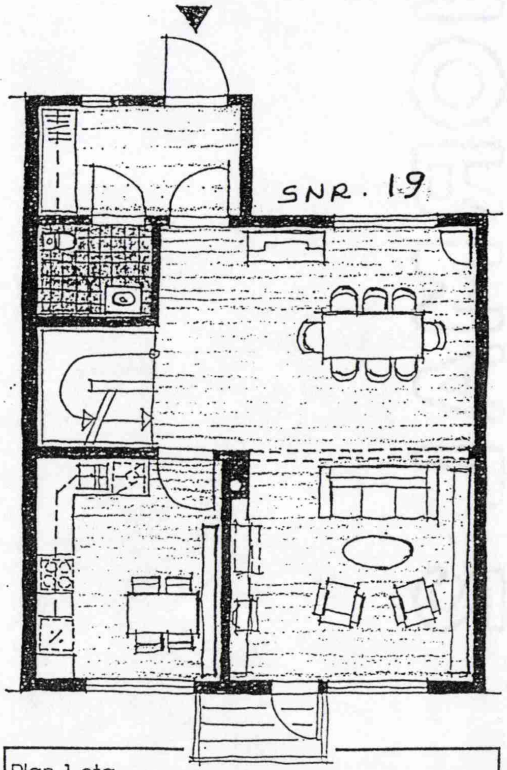
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



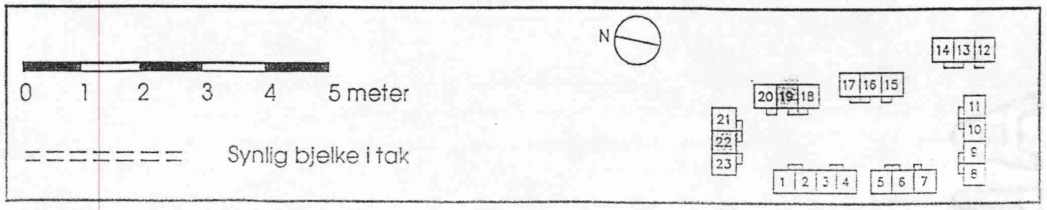
Plan Loftsetg.



Plan Underetg.



Plan 1.etg.



Tilleggs s. 21

enebær 2 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

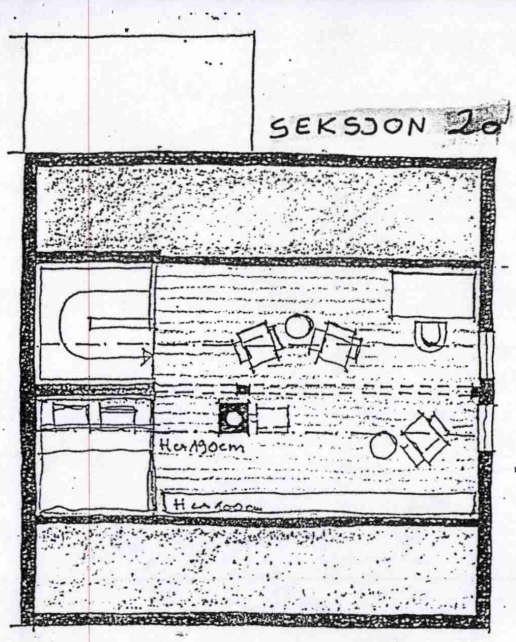
HUS 18 20 21 OG 23

Hus 18 og 21 er speilvendt

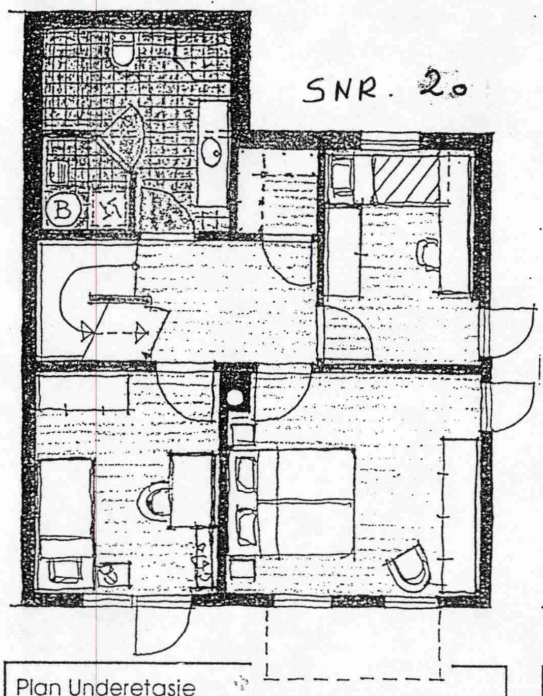
AREALER
Hus 18 20 21,23

Arealer målt i henhold til NS 3940

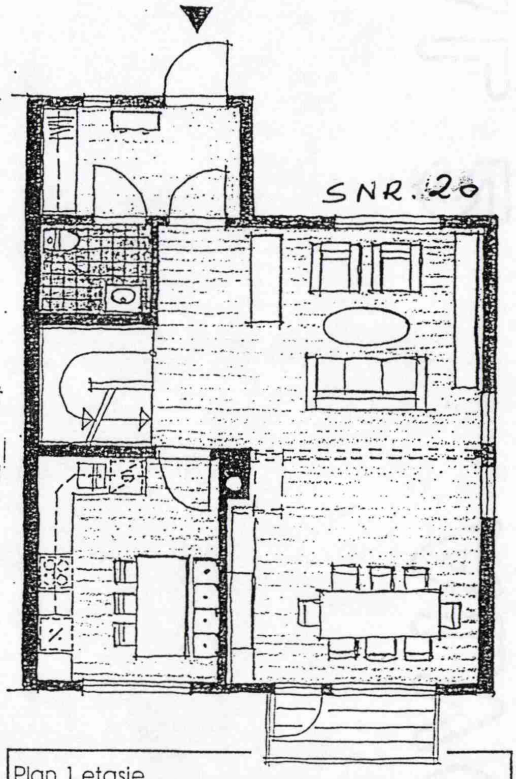
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



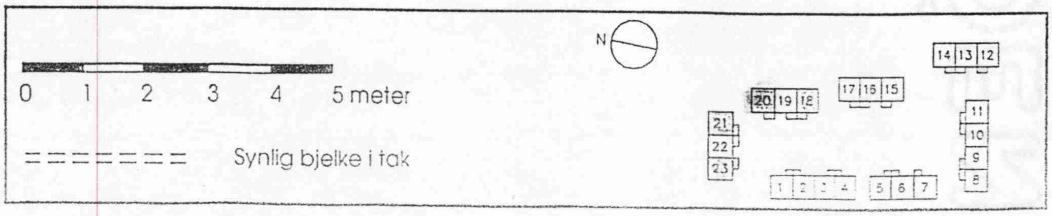
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Tillegg s. 22

enebær 2 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 18,20,21 OG 23

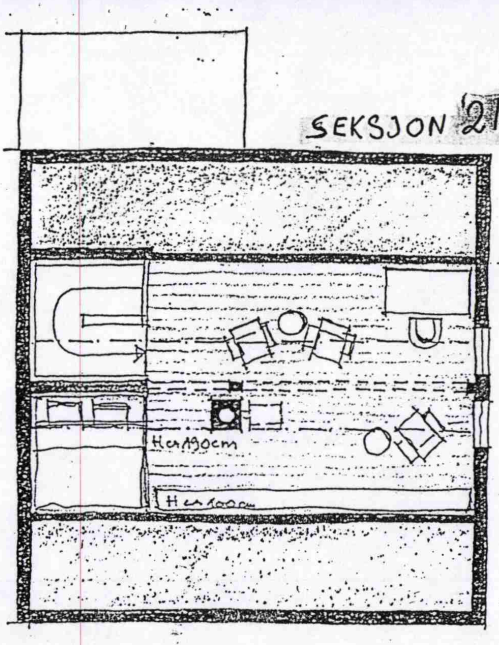
Hus 18 og 21 er speilvendt

AREALER
Hus 18,20,21,23

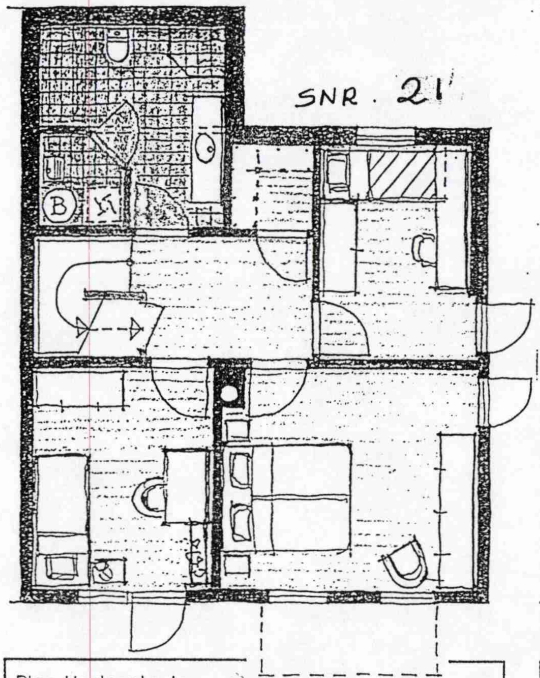
Arealer målt i henhold til NS 3940

Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller

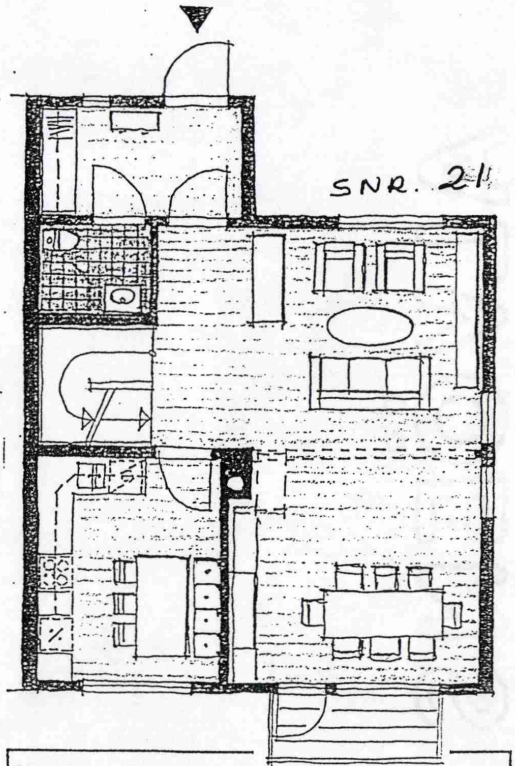
SEKSJON 21



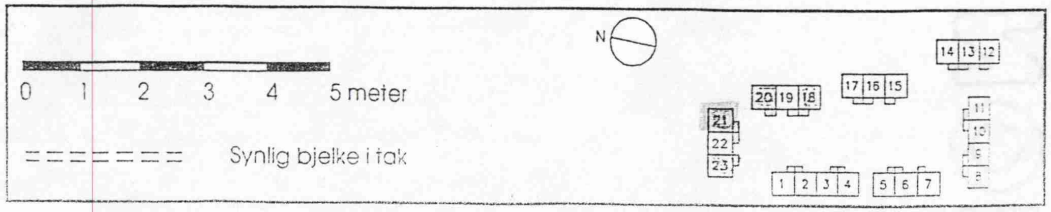
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje



Plan 1.etasje



Tidlegg s. 23 av 26

SEKSJON 22

tyrirot 2

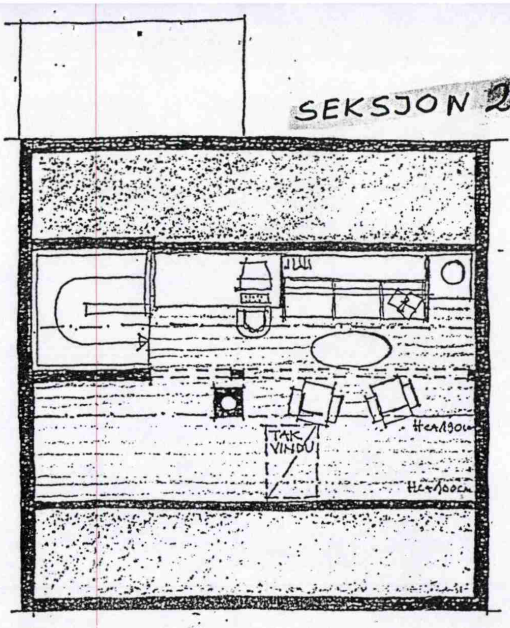
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 19 OG 22

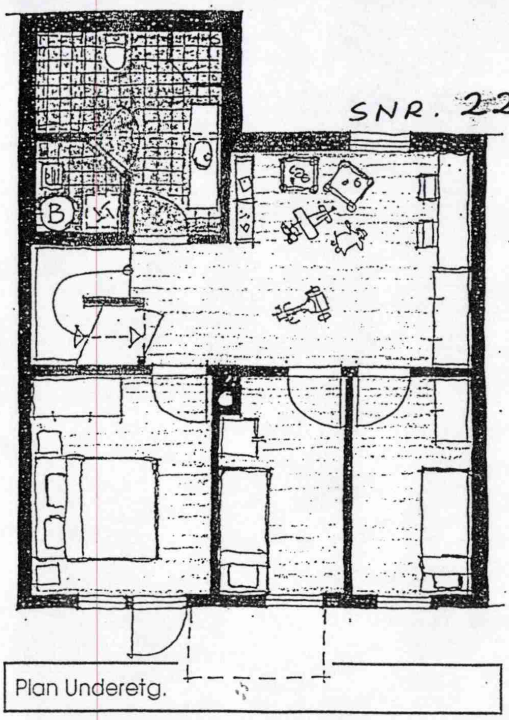
AREALER
Hus 19 og 22

Arealer målt i henhold til NS 3940

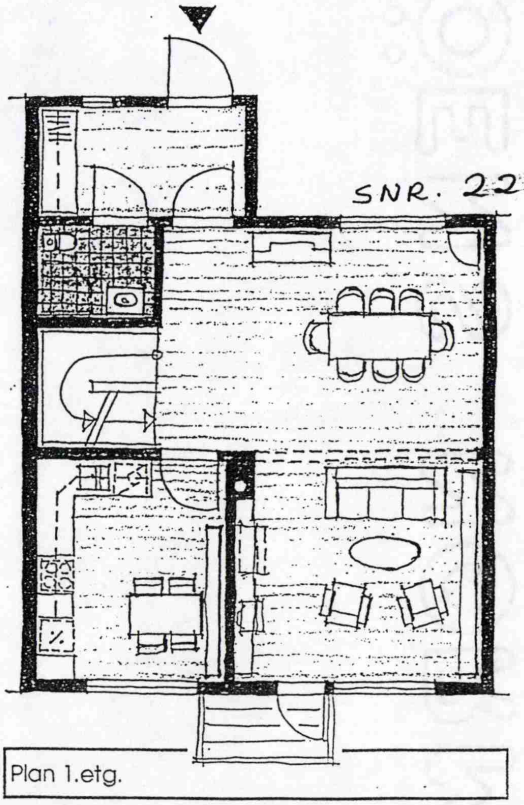
Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller



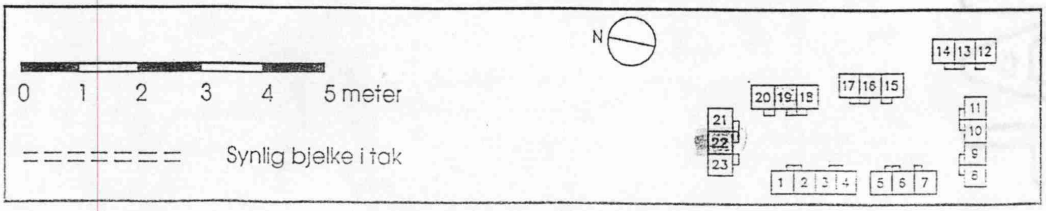
Plan Loftsetg.

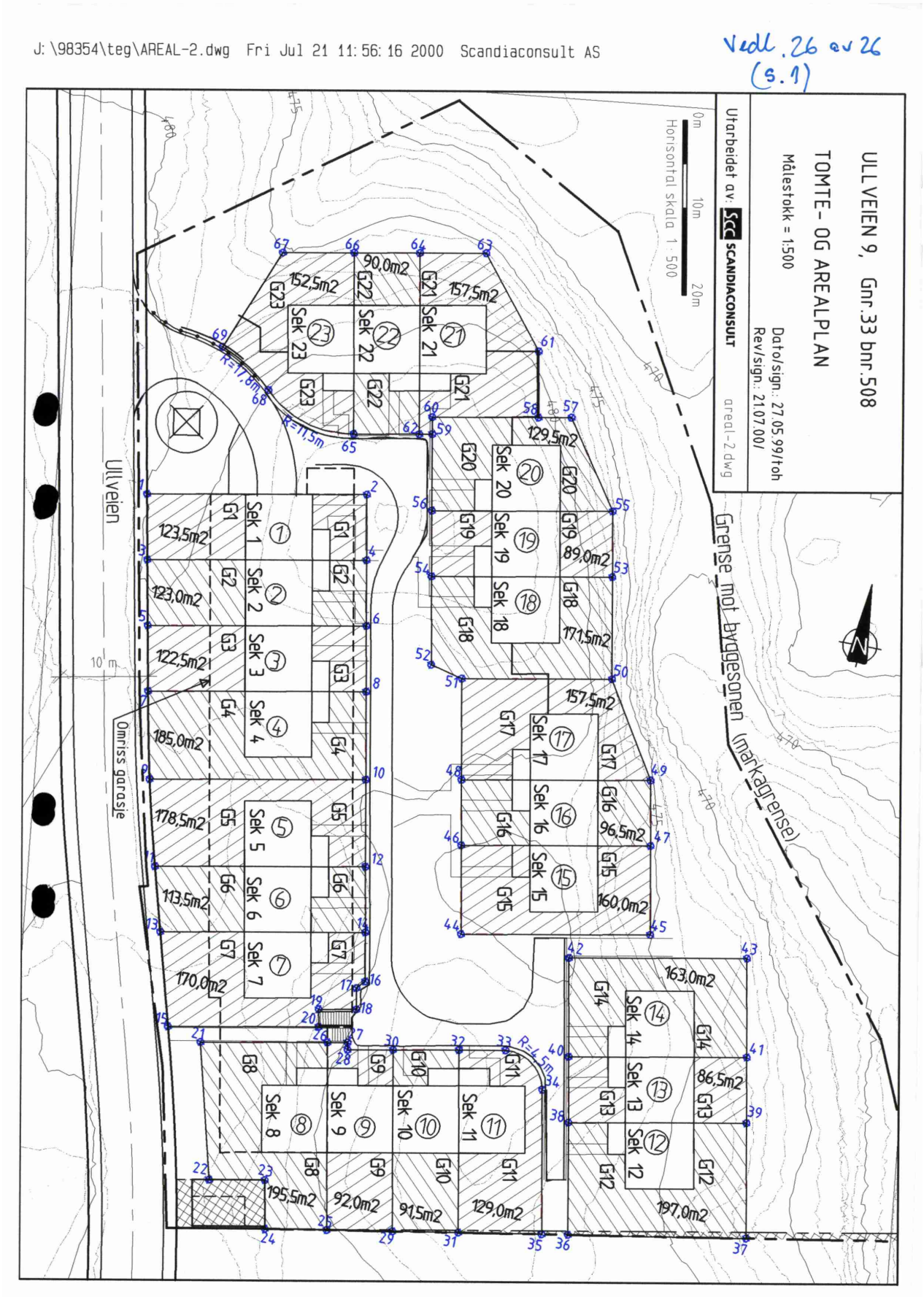


Plan Underetg.



Plan 1.etg.




J: \98354\teg\AREAL-2.dwg Fri Jul 21 11:56:16 2000 Scandiaconsult AS
Vedl. 26 av 26
(s.1)
ULLVEIEN 9, Gnr.33 bnr.508
TOMTE- OG AREALPLAN
Målestokk = 1:500
Dato/sign.: 27.05.99/toh
Rev/sign.: 21.07.00/
Utarbeidet av: SCC SCANDIACONSULT
areal-2.dwg
Horisontal skala 1:500
0m 10m 20m
Ullveien
10 m
Omriss garasje
Grense mot byggesonen (markagrense)
N
Sek 1 ① G1 123,5m2
Sek 2 ② G2 123,0m2
Sek 3 ③ G3 122,5m2
Sek 4 ④ G4 185,0m2
Sek 5 ⑤ G5 178,5m2
Sek 6 ⑥ G6 113,5m2
Sek 7 ⑦ G7 170,0m2
Sek 8 ⑧ G8 195,5m2
Sek 9 ⑨ G9 92,0m2
Sek 10 ⑩ G10 91,5m2
Sek 11 ⑪ G11 129,0m2
Sek 12 ⑫ G12 197,0m2
Sek 13 ⑬ G13 86,5m2
Sek 14 ⑭ G14 163,0m2
Sek 15 ⑮ G15 160,0m2
Sek 16 ⑯ G16 96,5m2
Sek 17 ⑰ G17 157,5m2
Sek 18 ⑱ G18 171,5m2
Sek 19 ⑲ G19 89,0m2
Sek 20 ⑳ G20 129,5m2
Sek 21 ㉑ G21 157,5m2
Sek 22 ㉒ G22 90,0m2
Sek 23 ㉓ G23 152,5m2
R=17,8m
R=11,3m
R=4,5m

Tilligg s. 24

enebær 2 av 26

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

HUS 18,20,21 OG 23

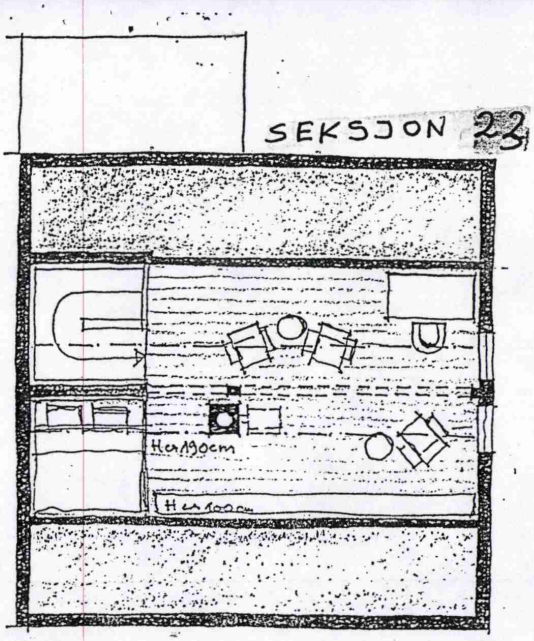
Hus 18 og 21 er speilvendt

AREALER
Hus 18,20,21,23

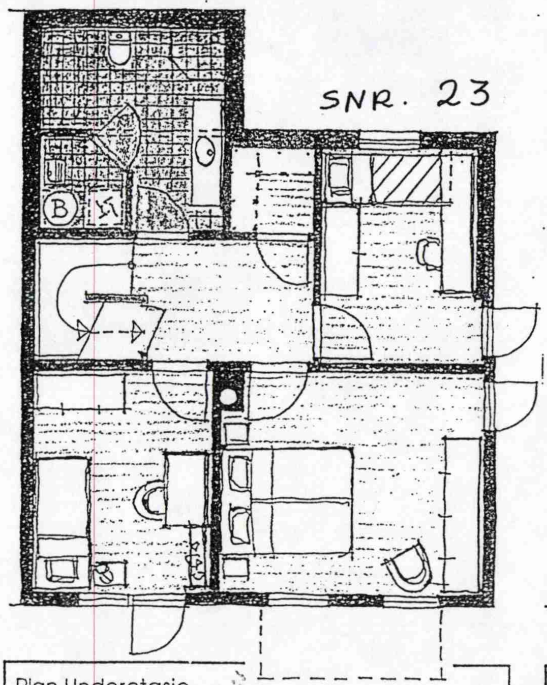
Arealer målt i henhold til NS 3940

Det er egen sportsbod (5m2) i garasjekjeller

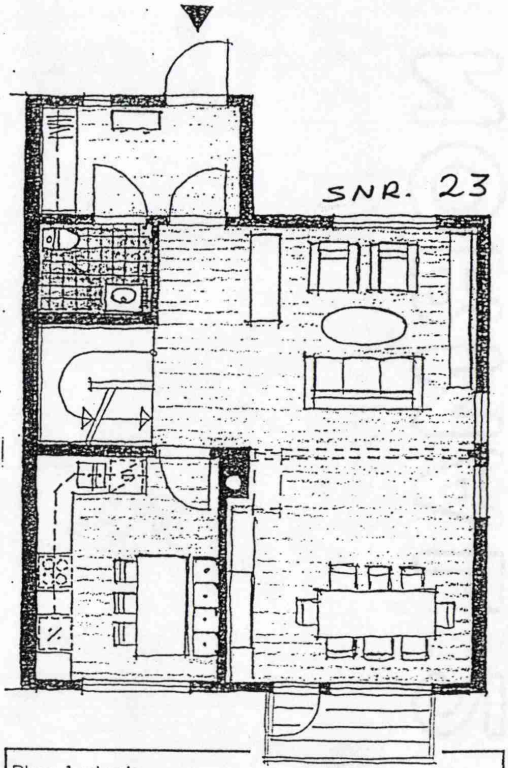
SEKSJON 23



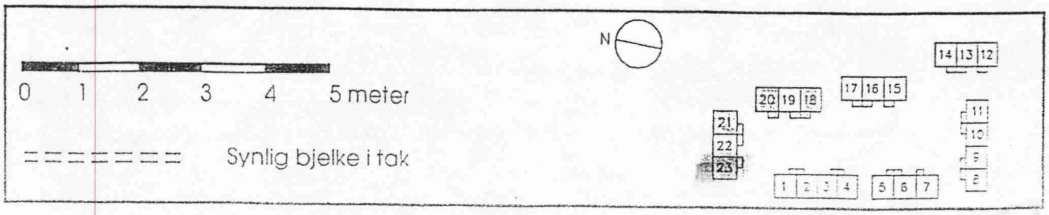
Plan Loftsetasje



Plan Underetasje

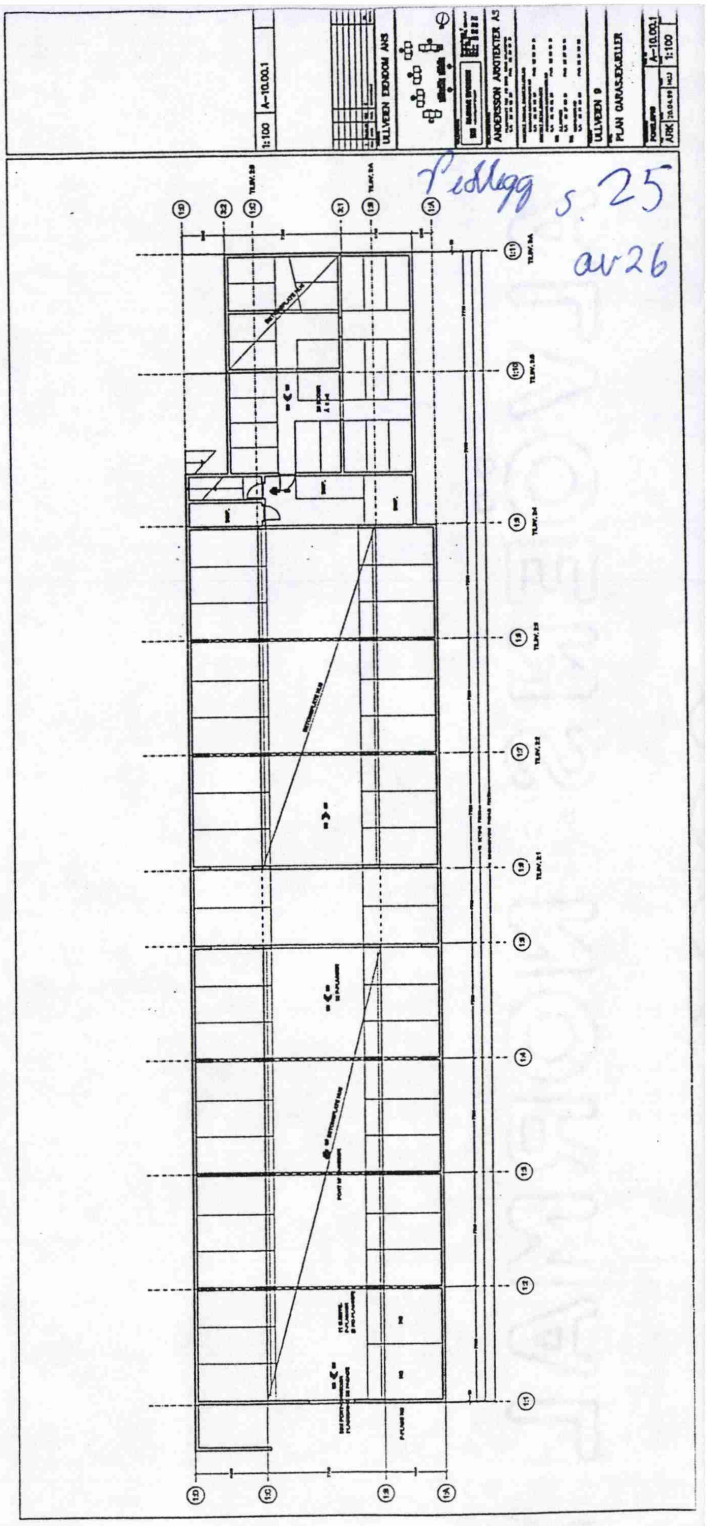


Plan 1.etasje



SEKSJON 24 SN (Garasjer + boder)
M = 1:400

Tillegg s. 25 av 26



Vedl. 26 av 26 (s.2)

Utarbeidet av Scandiaconsult AS
Dato/Sign.: 21.07.00/..
Rev/dato: A/15.08.00

ULLVEIEN 9
KOORDINATLISTE FOR AVGRENSNINGER FOR DEN ENKELTE SEKSJON (TOMT)
Kfr. tomte- og arealplan for punktnummerplassering

Pkt.nr.	X-koord.	Y-koord.	
1	7151.438	-2859.279	
2	7156.159	-2834.630	
3	7144.084	-2857.806	
4	7148.793	-2833.219	
5	7136.729	-2856.333	
6	7141.427	-2831.808	
7	7129.375	-2854.860	
8	7134.061	-2830.397	
9	7119.544	-2852.763	
10	7124.190	-2828.506	
11	7109.893	-2850.259	
12	7114.418	-2826.634	
13	7102.644	-2848.234	
14	7107.052	-2825.223	
15	7092.207	-2845.318	
16	7101.556	-2824.171	
17	7100.629	-2825.001	
18	7098.223	-2824.540	
19	7097.414	-2828.764	
20	7095.449	-2828.387	
21	7091.159	-2841.332	
22	7075.700	-2837.320	
23	7076.870	-2830.970	
24	7071.650	-2830.010	
25	7072.861	-2823.043	
26	7093.891	-2827.071	
27	7094.324	-2824.812	
28	7093.517	-2824.657	
29	7074.150	-2815.653	
30	7094.495	-2819.550	
31	7075.439	-2808.264	
32	7095.906	-2812.184	
33	7096.903	-2806.977	R=4,5m
34	7093.272	-2802.014	
35	7077.070	-2798.911	
36	7077.585	-2795.955	
37	7081.064	-2776.003	
38	7090.183	-2798.368	
39	7093.992	-2778.479	
40	7097.549	-2799.778	
41	7101.358	-2779.890	
42	7108.647	-2801.904	
43	7112.457	-2782.016	
44	7108.936	-2814.483	
45	7112.990	-2793.318	
46	7118.905	-2816.392	
47	7122.959	-2795.227	
48	7126.271	-2817.803	
49	7130.325	-2796.638	
50	7140.833	-2803.174	
51	7137.615	-2819.976	
52	7138.495	-2823.701	
53	7152.275	-2805.366	
54	7148.400	-2825.598	
55	7159.641	-2806.777	
56	7155.766	-2827.009	
57	7169.265	-2813.456	
58	7168.560	-2817.139	
59	7164.373	-2828.657	
60	7166.283	-2829.023	
61	7175.975	-2818.560	
62	7164.101	-2830.082	
63	7185.846	-2826.559	
64	7184.426	-2833.974	
65	7162.690	-2837.448	R=11,5m
66	7183.015	-2841.341	
67	7181.482	-2849.345	
68	7165.749	-2847.958	R=17,8m
69	7169.585	-2854.032	

MOTTATT
16 AUG. 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

J:\98354\teg\tomt-koord.doc

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Dato: 22.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521128
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 508

Vi viser til bestilling av 20251017 for ULLVEIEN 17C.

GNR. 33 BNR. 508

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.02.1924 00.00.00,000000.

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

8385 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

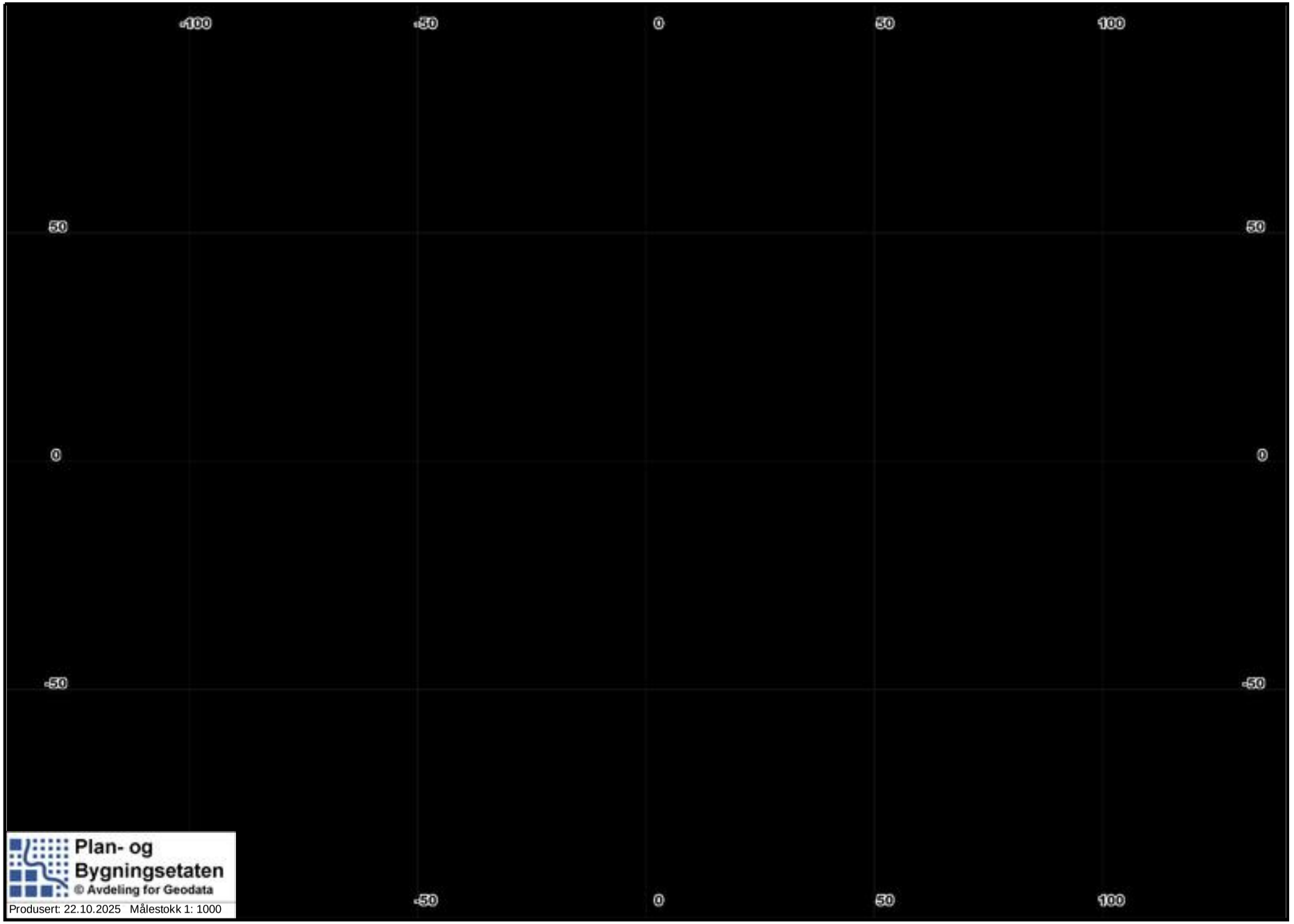
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


-100
-50
0
50
100
50
0
-50
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.10.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

20398

Bebyggelsesplan for Ullveien 9, gnr.33 bnr.508.

20398 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199605982

Vedtaksdato: 12.08.1998
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3272, 199605982

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HOLMENKOLLEN FELT 2 - DEL AV FELT B9.

§ 1. Plankartet angir vist bebyggelse med bebyggelsens etasjetall og høydeangivelse på inngangsplan.

§ 2. Bebyggelsen skal være rekkehus i henholdsvis to og tre etasjer, jfr. byggeforskrift 87 kap. 23 med unntak av at loft i to etasjers bebyggelse kan ha hoved-del. Maksimal BYA=18%.

Tre etasjers bebyggelse skal ha takvinkel maks. 40 grader. Loft utgjør bygningens 3. etasje.

To etasjers bebyggelse skal ha takvinkel maks. 31 grader og loft skal ha bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjers bruksareal.

Det tillates ikke knevegger på loft i flukt med bygningenes yttervegger.

Det tillates ikke arker eller takoppløft ut over det som fremgår av illustrasjoner datert 21.06.96 til planforslaget.

Bebyggelsen skal oppføres med utvendig kledning av trepanel som må males/beises i en mørk farge. Fargeprøve skal godkjennes av plan- og bygningsetaten i forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse. Takene skal tekkes med rød/rødbrun takstein, alternativt bordtak.

Eventuelle støttemurer skal forblendes med naturstein som harmonerer med naturlandskapet.

§ 3. Det må opparbeides parkeringsplasser minst i samsvar med den gjeldende norm. All parkering, inkl. gjesteparkering, skal være i parkeringskjeller. Gjesteparkering, minimum 12 stk. parkeringsplasser, må til enhver tid være tilgjengelige utenfor avlåst, privat parkeringsareal.
5 % av plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.

§ 4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise terrengform, beplantning/vegetasjon, overflatebehandling av gangveier/plasser, utforming av lekearealer/ballplass, søppelkasseplassering o.l. samt arealer for snøopplag.

De felles utearealene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

Sammen med planen må det innsendes redegjørelse for sikringstiltak av bekken.

Vegetasjon skal bevares som vist på plankartet.
Felling av trær skal kun skje i samråd med park- og idrettsvesenet.

Langs Ullveien skal det opparbeides et 2 m bredt grøntbelte.

Alt overvann fra takflater, veier og plasser skal ledes til infiltrasjonsgrøfter og steinsatte forsinkelsesbasseng, slik at grunnvannstanden beholdes og overflatevann føres tilbake til terreng. Plan skal sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.

§ 5.

a. For å forebygge at Voksentoppen astmahjem ikke blir utsatt for skadelig røyk m.v., skal installasjon av pipe for ildsted som kan gi skadelig luftforurensning forelegges bydelslegen til uttalelse, jf. plan- og bygningslovens §§93 e) og 106.
b. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79, skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer. Fasade/vinduer skal utføres slik at innendørs støynivå ikke overskrider de laveste grensene angitt i rundskriv T-8/79.

Oslo

S-3272

Endret reguleringsplan for Holmenkollen felt I alt.A omregulering fra bolig og institusjoner (Holmenkollvedt.) byggeområde allmen- nyttig formål, friluftsomr. og traff.omr. til bygge-omr. for bolig hotell,servicevirk.,off.bygn,allmennyttig formål og traffom

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550062
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V260193, 27192, 20398, 42693, 29604, V300401, 12704, 2602, 8207, V300606, 12606, 4600

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Sak 126/06, 12606.doc: UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 4, GNR.33, BNR.83, 322.
Se Vedt.30.04.2001 - v300401.doc: ENDRING AV UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HOLMENKOLLEN FELT 2 - DEL AV FELT B12, VOKSENKOLLVEIEN 5.
Se Sak 127/04 – 12704.doc: BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VOKSENKOLLVEIEN 4, GNR. 33 BNR. 49 OG 91.
Se Sak 296/04, 29604.doc: UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 9, GNR. 33, BNR. 155
Se vedt.07.03.2006 – v070306N3.doc: MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING, DER §4 ER TILFØYD ET NYTT LEDD (BOKSTAV G) FOR EIENDOM GNR.33, BNR.837.
Se vedt.30.06.2006 - V300606.doc: MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING MED BESTEMMELSER FOR GNR.33, BNR.49 OG 91.
SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).

HOLMENKOLLEN FELT 1 - REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser utbyggingsprosjekter tilstrekkelig - det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Felt I er en viktig del av Oslos landskap, og ligger i et område der vei, vann og avløp er dårlig utbygget. Derfor må utbygging vurderes grundig og gjennomføres i en sammenheng.
For å sikre at dette skjer, er det stilt krav om bebyggelsesplan (§6).

§ 1. AREALBRUKEN.

Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde hotell og annen servicevirksomhet (F) med særskilte landskapshensyn.
   - Byggeområde for offentlig bygning (barnehage, skole) (O) med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde allmennyttig formål (astmainstitusjon)(A)
   - Trafikkområder (vei, fortau, annet trafikkareal)
   - Spesialområder - landskapsvern (S)

C) Offentlig byggeområde
I byggeområde O tillates plassert barnehage og eventuelle andre offentlige serviceformål.

Retningslinjer til § 2
Holmenkollåsen har utifra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter:

1. Flere av områdene som utgjør åsprofilen foreslås regulert til spesialområde landskapsvern. Her skal alle inngrep i terreng og vegetasjon unngås.

2. Innenfor byggeområdene er det satt grenser for bebyggelsen. Dette skal gjøre det mulig å opprettholde sammenhengende skogkledte områder, spesielt i eksponerte skråninger. Tekniske anlegg, rør/ledningstraseer o.l. bør derfor ikke legges i disse arealer. Unntak kan gjøres der det ikke finnes andre muligheter enn å krysse slikt område.

3. I bestemmelsene for byggeområdene er det lagt vekt på tilpasning av bebyggelse til landskap og vegetasjon, og bevaring og utvikling av vegetasjon som muliggjør at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terrenginngrep. Nødvendige murer i mer enn 1 m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene
A) I bebyggelsesplaner og byggemeldinger innenfor felt I skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelsesplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemelding skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

C) Viste grenser for bebyggelse gjelder også for anlegg under terreng, som rør, ledninger m.v.

D) Spesialområde- landskapsvern
I områdene S1 og S2 skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten.

Retningslinjer til § 3
Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i om rådet, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningsloven.

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt I, skal følgende tiltak være gjennomført:

B) Veianlegg

Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter også Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.

Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.

C) Nødvendig støyskjerming langs hovedveier skal være gjennomført. Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer til § 4
Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, beskrives som vedlegg til planene.

Tomteutnyttelse regnes i BYA- tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i planene belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking av naturmaterialer som torv, tre eller skifer anbefales, for at bebyggelsen skal innordne seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes §6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tra etasjer tillates.

I boligområdne B1,2,3,66,8 og 11 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er BYA=8%. Høyden skal ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

C) På tomt for offentlig bebyggelse (O), tomt for hotell/annen service (F) og tomt for allmennyttig formål (A) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig.

D) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25m2 pr plass.

E) Med unntak av byggeområdene A og F skal bygningene ha saltak, og som hovredregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5
Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse. Arealene anlegges slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Fellesarealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§ 5 FELLESAREALER

A) Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold (BYA=8%) er 1/10 av området. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Retningslinjer til § 6
De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplanen med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer for eller beskrive prinsipper som kan virke ordnede og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l.)

§ 6. BEBYGGELSESPLAN

A) Plankrav
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge samlet bebyggelsesplan for hvert enkelt byggeområde, slik de er avgrenset på reguleringsplanen.

B) Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
-områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming der reguleringsplanen krever dette, og ellers der støynivået overstiger laveste grense ifølge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

C) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig.
Spørsmålet om bruk av forenklet saksbehandling må forelegges byplankontoret.

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

A) Bygningsmyndighetene kan tillate en forenklet saksbehandling for en delings- og utbyggingsplan for en eller flere eiendommer, med behandlingskrav tilsvarende krav til søknad om deling (PBL §63) og byggetillatelse (PBL §§ 94 og 95). Vilkår for dette er at det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer, og utbyggingen ellers er helt i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og retningslinjer.

B) Planforslag skal også til forenklet saksbehandling utarbeides i samsvar med bestemmelser og retningslinjer for bebyggelsesplan, §6.

* * * SLUTT PÅ S-3272 * * *

S-3469, 15.02.1995 Paragraf 1 - 7

HOLMENKOLLEN FELT 1 -
REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2 Medvirke til en saksbehandling som belyser utbyggingsprosjekter tilstrekkelig - det vil si
- enkel behandling av enkle saker
- omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Felt I er en viktig del av Oslos landskap, og ligger i et område der vei, vann og avløp er dårlig utbygget. Derfor må utbygging vurderes grundig og gjennomføres i en sammenheng.
For å sikre at dette skjer, er det stilt krav om bebyggelsesplan (§6).

§ 1. AREALBRUKEN.

Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn

- Byggeområde hotell og annen servicevirksomhet (F) med særskilte landskapshensyn.
- Byggeområde for offentlig bygning (barnehage, skole) (O) med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde allmennyttig formål (astmainstitusjon)(A)
- Trafikkområder (vei, fortau, annet trafikkareal)
- Spesialområder - landskapsvern (S)

C) Offentlig byggeområde
I byggeområde O tillates plassert barnehage og eventuelle andre offentlige serviceformål.

Retningslinjer til § 2
Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen.
Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter:

1. Flere av områdene som utgjør åsprofilen foreslås regulert til spesialområde landskapsvern. Her skal alle inngrep i terreng og vegetasjon unngås.

2. Innenfor byggeområdene er det satt grenser for bebyggelsen.
Dette skal gjøre det mulig å opprettholde sammenhengende skogkledte områder, spesielt i eksponerte skråninger. Tekniske anlegg, rør/ledningstraseer o.l. bør derfor ikke legges i disse arealer. Unntak kan gjøres der det ikke finnes andre muligheter enn å krysse slikt område.

3. I bestemmelsene for byggeområdene er det lagt vekt på tilpasning av bebyggelse til landskap og vegetasjon, og bevaring og utvikling av vegetasjon som muliggjør at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terrenginngrep. Nødvendige murer i mer enn 1 m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene
A) I bebyggelsesplaner og byggemeldinger innenfor felt I skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelsesplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemelding skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

C) Viste grenser for bebyggelse gjelder også for anlegg under terreng, som rør, ledninger m.v.

D) Spesialområde- landskapsvern
I områdene S1 og S2 skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten.

Retningslinjer til § 3
Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i om rådet, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningsloven.

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG
UTGÅR

Retningslinjer til § 4
Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, beskrives som vedlegg til planen.

Tomteutnyttelse regnes BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysisk inngrep.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i planen belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking av naturmaterialer som torv, tre eller skifer anbefales, for at bebyggelsen skal innordne seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tra etasjer tillates.

   I boligområdne B1,2,3,6,8 og 11 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er BYA=8%. Høyden skal ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

C) På tomt for offentlig bebyggelse (O), tomt for hotell/annen service (F) og tomt for allmennyttig formål (A) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig.

D) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25m2 pr plass.

E) Med unntak av byggeområdene A og F skal bygningene ha saltak, og som hovredregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse. Arealene anlegges slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Fellesarealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§ 5 FELLESAREALER

A) Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold. Kravet ved lav utnyttelse (BYA=8%) er 1/10 av området. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. Arealene skal være egnet for formålet utfra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Retningslinjer til § 6
De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplanen med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.
Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer for eller beskrive prinsipper som kan virke ordnede og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l.)

6. BEBYGGELSESPLAN

A) Plankrav
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge samlet bebyggelsesplan for hvert enkelt byggeområde, slik de er avgrenset på reguleringsplanen.

B) Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming der reguleringsplanen krever dette, og ellers der støynivået overstiger lavest grense ifølge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

C) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

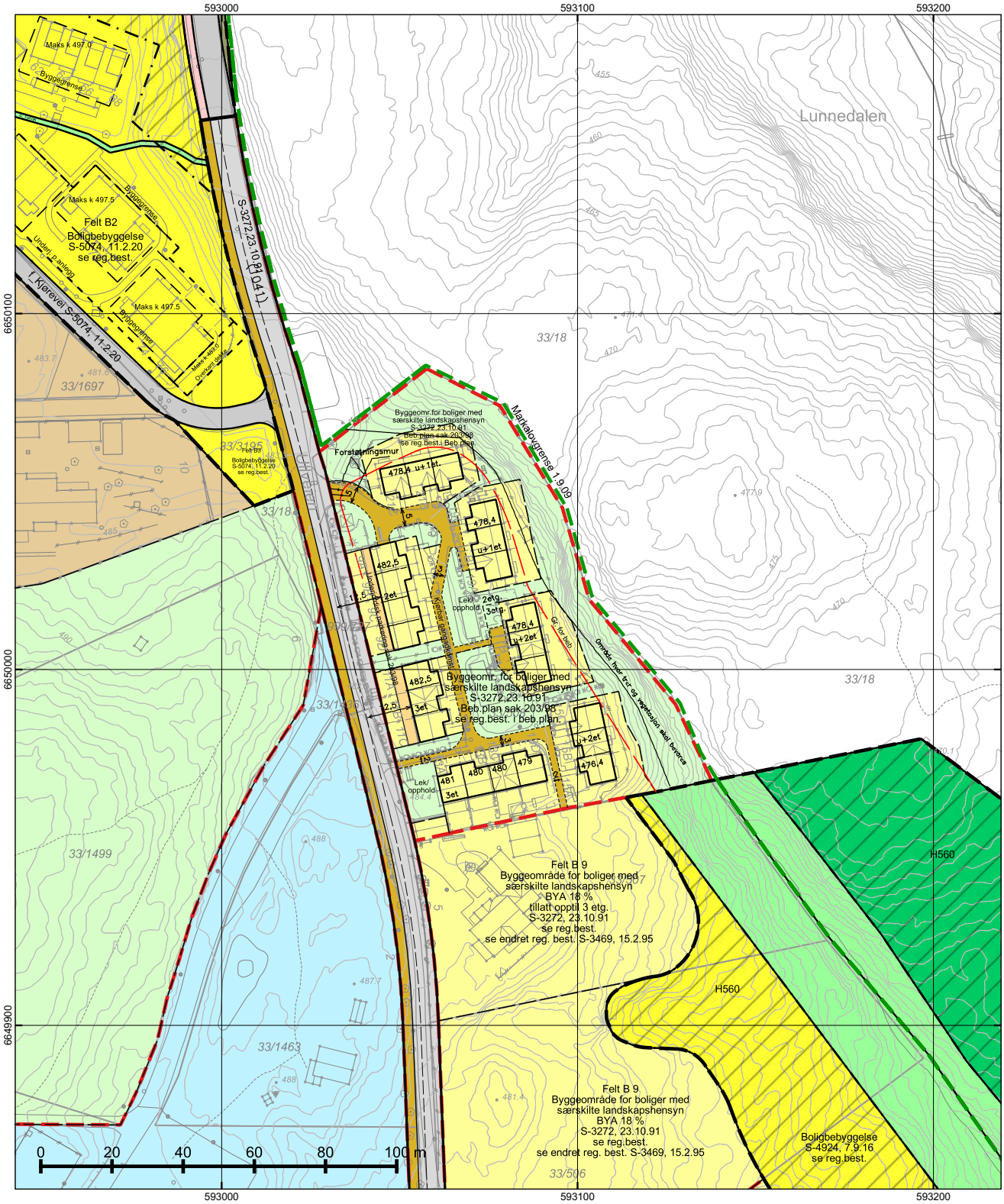
Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig. Spørsmålet om bruk av forenklet saksbehandling må forelegges byplankontoret.

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

A) Bygningsmyndighetene kan tillate en forenklet saksbehandling for en delings- og utbyggingsplan for en eller flere eiendommer, med behandlingskrav tilsvarende krav til søknad om deling (PBL §63) og byggetillatelse (PBL §§ 94 og 95). Vilkår for dette er at det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer, og utbyggingen ellers er helt i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og retningslinjer.

B) Planforslag skal også til forenklet saksbehandling utarbeides i samsvar med bestemmelser og retningslinjer for bebyggelsesplan, §6.

SLUTT PÅ S-3469 HOLMENKOLLEN FELT 1, REKKEFØLGEBESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

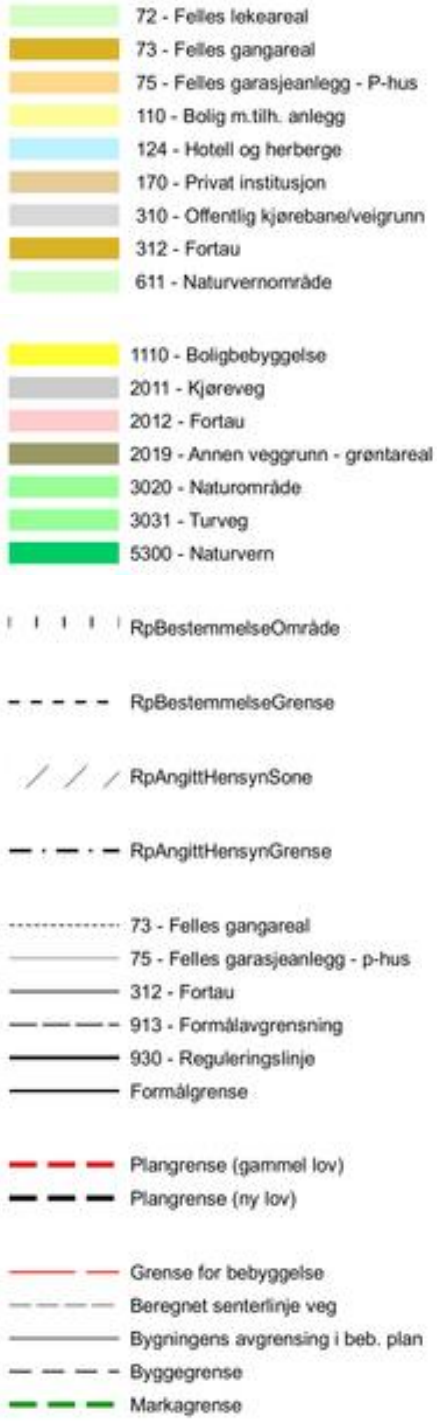
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

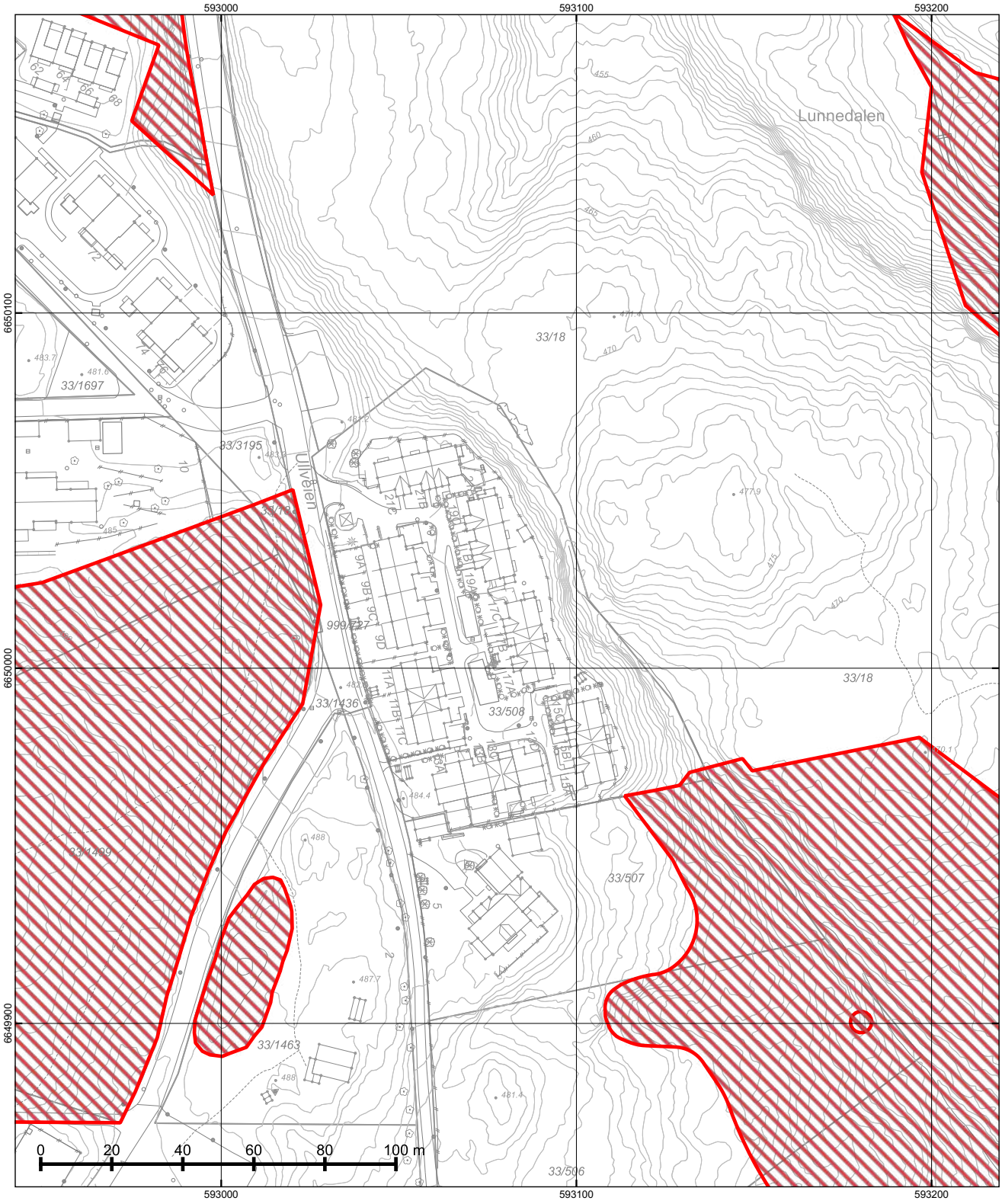
PlottID/Best.nr: 332349/ 86521128
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: ULLVEIEN 17C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/508

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

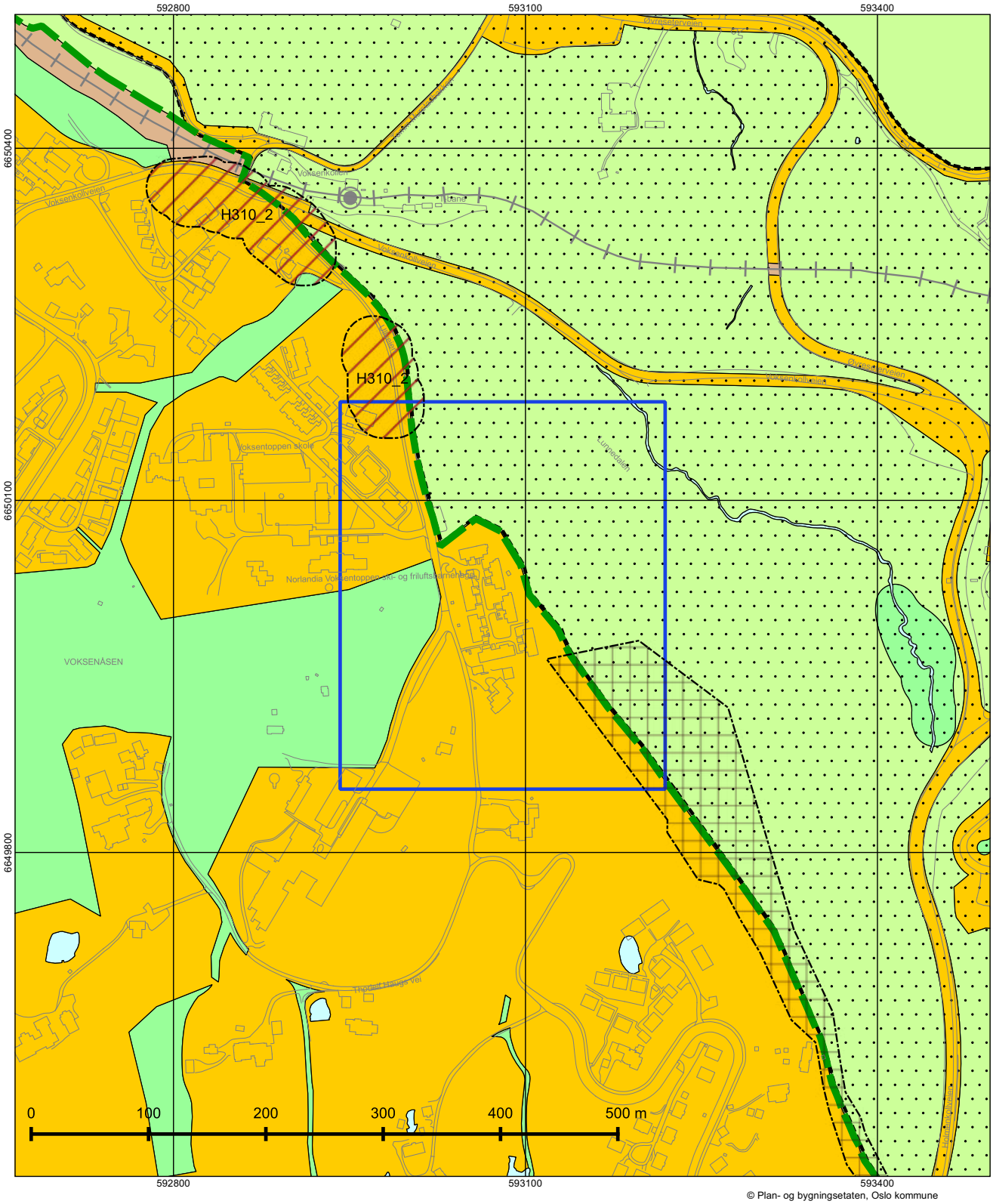
Dato: 21.10.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 332349/ 86521128
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: ULLVEIEN 17C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/508

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332349/86521128
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Side 1av 2

TINGLYST
DAGBOKNR.: 36109
26 JUN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:199905676

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/507 OG 33/ 508

1. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 33 bnr. 507 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 33 bnr. 508 for reparasjon og vedlikehold av garasje.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	508

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 33/508: Oslo, 25/4-2000
Sted Dato Fødselsnr./org.nr.

Gerd Rengman 060841 [redacted]

OBOS fv: Eli Rengman Fernandes 070247 [redacted]

Solveig Rengman Mørch 250550 [redacted]

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

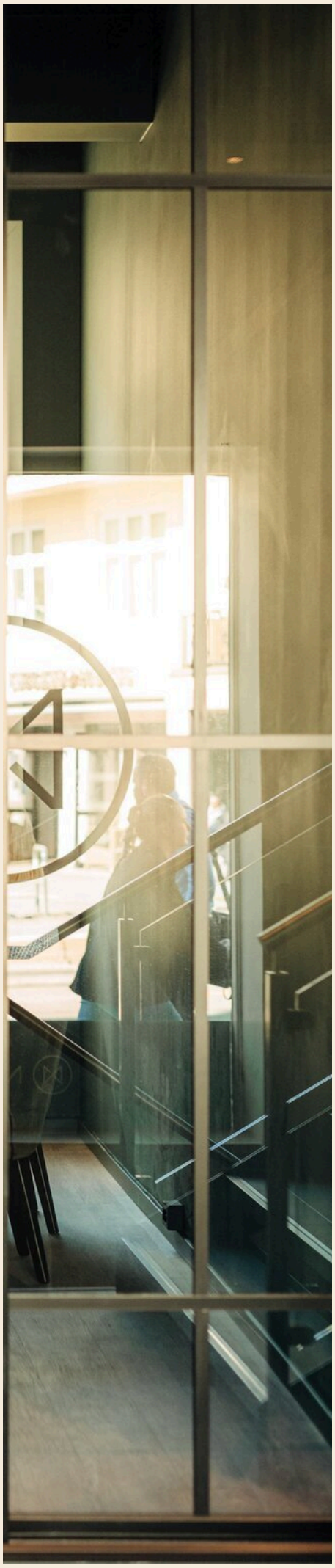
Doknr: 36109 Tinglyst: 26.06.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker til tinglysningen
Oslo, den 23.05.00

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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: 22-0186/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullveien 17C 0791 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 508, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 508, snr 24 (ideell andel 1/23) 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:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975