

Ullevålsveien 84B



Velkommen til

Ullevålsveien 84B



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

St.Hanshaugen – Ullevål

Sjarmerende, klassisk bygårdsleilighet med utrolige kvaliteter! - 2 etasjer - Takterrasse m/utekjøkken - Unik mulighet!

Prisantydning	19 900 000,-
Fellesgjeld	294 032,-
Omkostninger	2 725,-
Totalpris	20 196 757,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 448,-
BRA-i	184 kvm
Totalt BRA	195 kvm
Soverom	4

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1900

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ullevålsveien 84B!

- Her får du en sjarmerende bygårdsleilighet som kombinerer klassiske detaljer med moderne komfort. Boligen byr på vakker stukkatur, rosetter, generøs takhøyde og en elegant smijernsbalkong. Det utbygde loftet fra 2019–2021 tilfører en spektakulær takterrasse med utekjøkken og panoramautsikt over byen.

- I forbindelse med loftsutbyggingen gjennomgikk leiligheten en omfattende oppgradering, inkludert nytt kjøkken, stilfull fiskebensparkett og gjennomgående oppfriskning av overflater. En unik leilighet midt i byen!

- Høydepunkter:
- Takterrasse m/utekjøkken
- Rosett og stukkatur
- Arkitekttegnet loftsetasje
- Generøs takhøyde i begge etasjer
- Nydelige klassiske detaljer
- Panorama utsikt fra takterrassen
- Gulvvarme i alle rom unntatt 2 soverom

Arealer og innhold

BRA-i:	184 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	195 kvm
TBA:	14 kvm

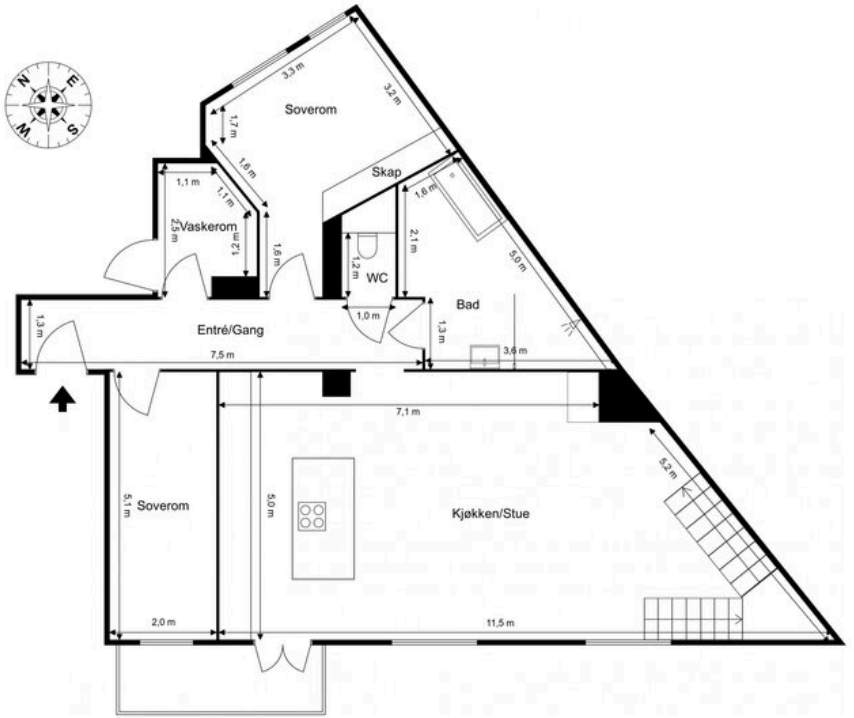
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 108 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Ullevålsveien 84 B
4. Etasje

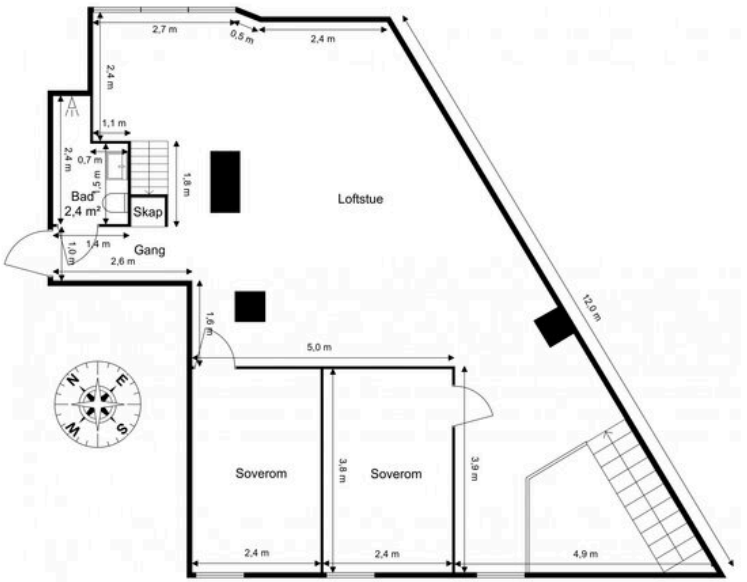


FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Ullevålsveien 84 B
Loft



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet







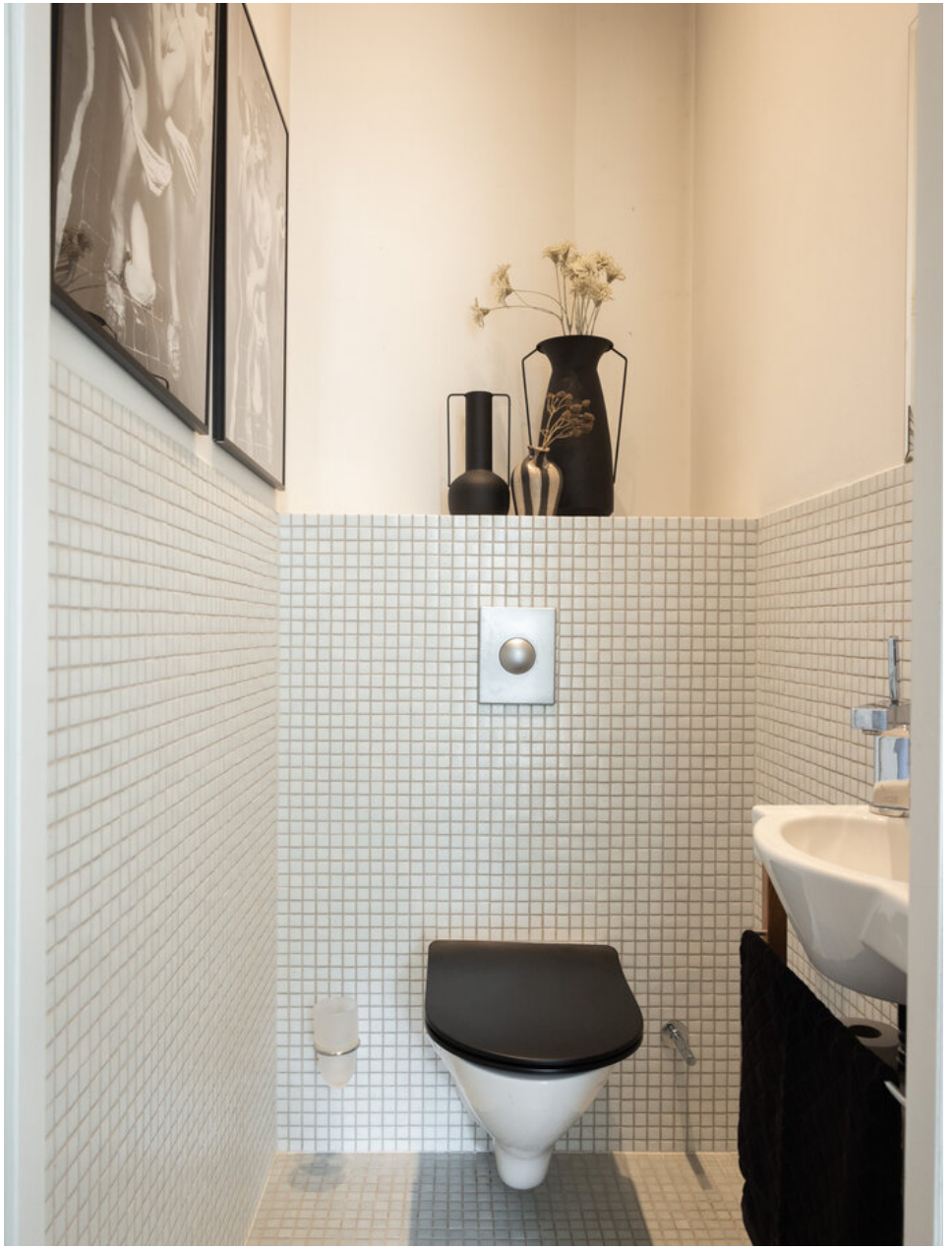













OSO
HOTWATER























Ullevålsveien 84B

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	10 min	
365 elever, 22 klasser	0.7 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.)	11 min	
960 elever, 74 klasser	0.8 km	
Ullevål skole (1-7 kl.)	16 min	
381 elever, 23 klasser	1.2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	3 min	
412 elever, 25 klasser	0.2 km	
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	14 min	
30 elever, 28 klasser	1.1 km	
Heltberg Bislett	13 min	
Kristelig gymnasium	14 min	
450 elever, 15 klasser	1.1 km	

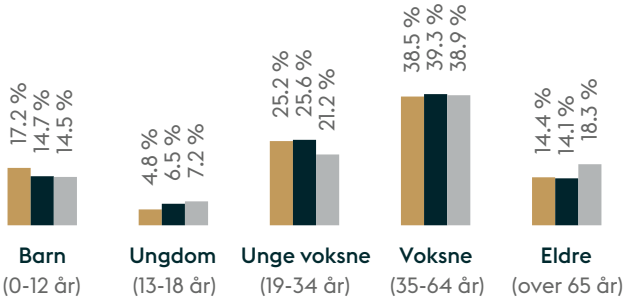
Offentlig transport

Adamstuen	1 min	
Linje 17, 18	0.1 km	
Adamstuen	1 min	
Linje 19N	0.1 km	
Blindern	18 min	
Linje 4, 5	1.3 km	
Nationaltheatret stasjon	7 min	
Totalt 10 ulike linjer	2.3 km	
Oslo S	11 min	
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km	

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	4 min	
16 barn	0.3 km	
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	6 min	
44 barn	0.5 km	
Fagerborg menighetsbarnehage (...	6 min	
68 barn	0.5 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

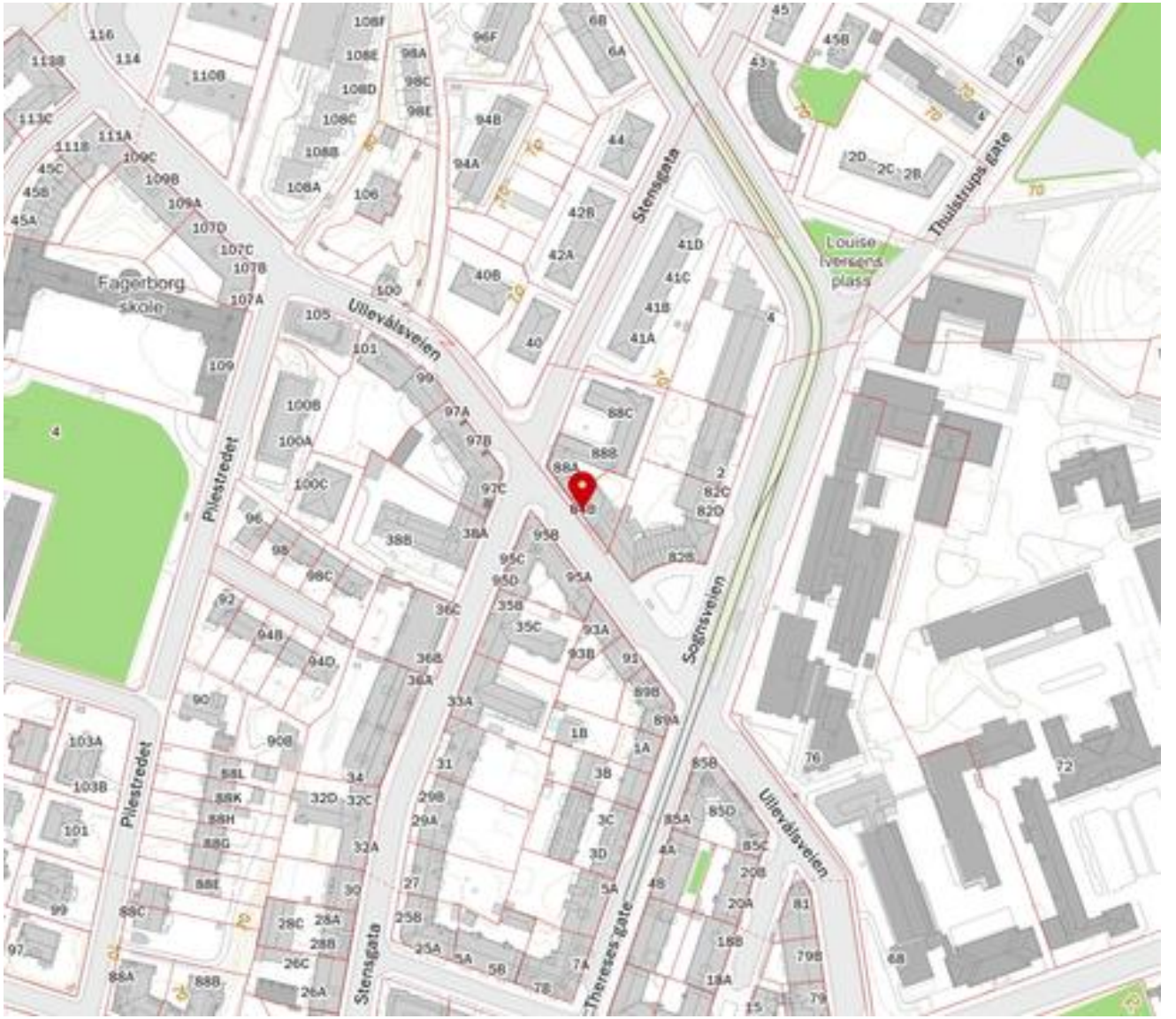
Sport

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	4 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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 2024

Informasjon

Ullevålsveien 84B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0421/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 84B, 0454 OSLO
Gnr 220, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Adamstuen Borettslag, org.nr. 958056931

Selger
Frank Seierslund

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)
294 032,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 194 032,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 375,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 725,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 025,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 196 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 206 057,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 108 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Leiligheten er fordelt over 2 etasjer.

4. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, toalett, vaskerom, 2 soverom
Loftsetasje: Loftstue, 2 soverom, bad.
Takterrasse: God plass til større sittegruppe. Terrassen har et utekjøkken.

Leiligheten disponerer 2 boder. En i trappeoppgangen på 1 kvm og en i kjeller på 10 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

4. etasje:

Gang:
Lys og innbydende entré med integrerte veggskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Gulvet er belagt med praktiske fliser og har behagelig gulvvarme for ekstra komfort.

Stue:
Elegant og klassisk stue med vakre detaljer! Rommet har en luftig atmosfære med plass til både en romslig sofagruppe og et større spisebord. De nydelige rosettene og stukkaturen i taket tilfører tidløs sjarm, mens den moderne peisen skaper en lun stemning. Gulvet er belagt med eksklusiv Timberwise Select Herringbone fiskebensparkett fra Skogr, komplettert med behagelig gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en sjarmerende balkong på ca. 4 kvm, som vender ut mot Ullevålsveien.

Kjøkken:
Stilrent og klassisk kjøkken med profilerte, laminerte fronter fra HTH og en elegant benkeplate i stein. Kjøkkenet, som ble oppgradert i 2021, byr på rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. En praktisk kjøkkenøy sørger for optimal benkeplass og ekstra lagringsmuligheter, noe som gjør dette kjøkkenet perfekt for matentusiaster.
Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte over stekesonen, kjøleskap, integrert platetopp og stekeovn. I tillegg har det en nedfelt oppvaskkum med etgreps blandebatteri fra Blanco. For ekstra komfort er det også gulvvarme, som sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Bad:
Lekkert og romslig baderom med flislagte overflater og behagelig gulvvarme.

Badet er utstyrt med både badekar og en åpen dusjløsning, samt mekanisk avtrekk og rørfordelingsskap. Det stilrene servantskapet har to servanter med etgreps blandebatteri fra Scanbad.

Toalett:
Praktisk toalettrom utstyrt med gulvvarme, veggmontert wc, mekanisk avtrekk og servant etgreps blandebatteri fra hansgrohe.

Vaskerom:
Vaskerommet er utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Her er det også plass til tørketrommel og diverse hylleløsninger.

Hovedsoverom:
Luftig og romslig hovedsoverom med god plass til en stor dobbeltseng. De store, integrerte garderobeløsningene gir rikelig med oppbevaringsplass, og rommet har også plass til annet møblement etter behov.

Soverom 2:
Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Loft:

Mellom 2019 og 2021 ble leiligheten betydelig utvidet med et imponerende og unikt loft, samt en trappeoppgang til en solrik takterrasse med fantastisk utsikt. Loftet strekker seg over hele 76 kvm og rommer en romslig stue, to soverom, bad og adkomst til takterrassen. Hele loftet har eksklusive heltre gulv fra Svenneby Sag med behagelig gulvvarme, som gir en lun og gjennomført atmosfære

Loftstue:

Loftstuen er et unikt og luftig oppholdsrom med imponerende takhøyde på opptil hele 4,62 meter! Her er det god plass til en romslig sittegruppe, underholdningsavdeling og annet møblement etter behov. Rommet har også boligens andre peis, som skaper en lun og innbydende atmosfære. Fra stuen leder en stilren trapp opp til boligens private takterrasse, hvor du kan nyte sol og spektakulær utsikt.

Takterrasse:
En fantastisk takterrasse på 10 kvm med panoramautsikt! Her kan du nyte solen og Oslo helt usjenert, med god plass til en sittegruppe og avslappende utemiljø. Takterrassen er utstyrt med et praktisk utekjøkken med grill, kran og kum - perfekt for hyggelige måltider under åpen himmel. Et ideelt sted for å samle venner og familie, mens du nyter solen fra morgen til kveld.

2 soverom:
Loftet har 2 gode soverom med plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. Begge soverommene har behagelig varme i gulv.

Bad
Delikat og stilfullt bad med behagelig gulvvarme. Badet har en flislagt dusjnisje med spennende fargekombinasjoner som komplementerer armaturene og de elegante detaljene i messing.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Skiftet panelvegg.
- Skiftet avløpspumpe på kjøkken.
- Installert waterguard.
- Pusset opp og malt begge trapper.
- Oppgradert dørhåndtak.
- Diverse maling av lister og vegger.
- Intallert 4 garderobeskap.

Sammendrag selgers egenerklæring

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Ja. Vi hadde et tilfelle hvor avløpspumpe på kjøkken stoppet å virke og vi fikk lekkasje. Dette ble fikset av forsikring.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Skiftet avløpspumpe og tørket eventuelle fukt. Arbeid utført av Servicealliansen Øst AS.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Feilsøke kortslutning på kabel - Legging av ny kabel til svoerom - Borring gjennom mur - bytting dimmer - 2 blindlokk. Arbeid utført av Wethal Elektroentreprenør As.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja.

Se vedlagte egenerklæring for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

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:

- Leilighet er oppført i to etasjer.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.

- Taket er et saltak og er tekket med stålplater.
- Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Balkong 4. etasje:
- Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men på grunn av alder og malingsavflasing på rekkverk må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling i tiden som kommer.

Vinduer og dører:
- Øverste hengsel på balkongdøren festes ikke ordentlig når døren åpnes så den henger.

Kjøkken:
Overflater og innredning:
- Det er sprekker i silikonfug på overgang benkeplate-vegg.
Avtrekk:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Toalettrom:
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Trapp:
- Trappene mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Vannledninger:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk men synliggjøres på badet i 4. etasje. På badet på loftet vil lekkasjevannet ledes til sluk. Begge fordelerskapene mangler sprutplate for å forhindre at vann kommer ut av skapet og ikke ned i dreneringshullet.
- Det er ikke en hovedstoppekran i leiligheten men flere stoppekraner til de enkelte rommene. Det mangler også stoppekran til varmtvann på badet nede.
- På hovedrørene inn i boligen som er kobber rør er over halvparten av forventet levetid oppnådd.

Elektrisk:
- Nytt anlegg på loftet i forbindelsen med utbyggingen. Ukjent når resterende av leiligheten er utført.
- Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad 4. etasje:
Membran, tettesjikt og sluk:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Ventilasjon:
- Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Vaskerom 4. etasje:
Overflater:
- Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gamle borrehull i veggen som ikke er tettet, sprekk i fug mellom vegg og tak.Gamle borrehull i veggen som ikke er tettet, sprekk i fug mellom vegg og tak.
Membran, tettesjikt og sluk:
- Avløp til utslagsvask i vegg har ikke synlig mansjett. Vannrør er skult bak deksler som gjør at det ikke kan kontroleres. Hull bak vaskemaskin er tettet med silikon i overgangen til fliser som gjør at det ikke kan kontroleres membran/mansjett. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på
funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Bad loft:
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:
4. etasje:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
- Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Våtrom: Bad 4. etasje:
Overflater:
- Riss/sprekker i fuger i overgangen mellom gulv og vegg, sprukne/løsnet fliser. Enkelte mosaikk fliser har falt av i dusjsonen. Fallforhold på gulvet leder ikke lekkasjevann til sluk, det er også satt opp en gummilist i dusjsonen for å holde dusjvannet inne i sonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle lysekroner i første etasje.
- 3 vinskap.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Peis i stue og loftsstue.

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. 28 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 448,- pr. mnd.

Inkluderer: - Bredbånd
- Trappevask
- Driftskostnader
- Kommunale avgidter
- Nedbetaling av felles lån
- Forsikring
- Strøm til fellesarealer
- Ulike honorarer

Eiendomsskatt kreves inn av borettslaget. Leiligheten hadde en eiendomsskatt i 2024 på 5.452,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Forretningsfører informerer om en endring i felleskostnader i løpet av våren 2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 385 528,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 542 112,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Adamstuen Borettslag med organisasjonsnummer 958.056.931

Styreleder: Nils Ole Bae Brandtzæg / nilsole@atelieroslo.no

Forretningsfører

KAI HALLGREN

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett som paralellavklares. Etter aksept av bud vil beboerne i bygården ha 7 dager til å få muligheten å tre inn på aksepterte bud. Kjøper må derfor påregne noe saksbehandlingstid for behandling av dette. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 294 032,- pr. 13.03.2025

Borettslagets långiver: DNB
Saldo: 1.793.762,-
Nedbetalingsdato: I løpet av 2045
Rentesats: 6,75%
Terminer i løpet av et år: 12

Borettslagets långiver: Forretningsfører
Saldo: 80.000,-
Nedbetalingsdato: Kortsiktig gjeld
Rentesats: 5%
Terminer: april/mai.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 91.527,-. Det var budsjettert med et underskudd på kroner 3.473.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Vedtektene/husordensreglene inneholder ingen begrensninger av Dyrehold. Dyrehold skal godkjennes av styret. Forsvarlig dyrehold godkjennes.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79429448

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 422 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1903.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen loftsutbyggingen datert 21.04.2021.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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 informasjon om 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/

Pågående byggesaker i området:

Ullevålsveien 95 A - Bruksendring
Saksnummer: 202201910

Ullevålsveien 95 A-D - Utskifting av vannledninger
Saksnummer: 201714781

Ullevålsveien 88 A - Bruksendring av lokale fra butikk til servering
Saksnummer: 202462021

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer: 202462076

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

958056931/8:
18.02.2025 - Dokumentnr: 192761 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 500,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 1500 kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 903,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 198 093,- 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. 3 625,-.

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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Ullevålsveien 84B

Ullevålsveien 84B
0454 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1900
BRA: 195 m^2
BRA-i: 184 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	7	15	2	0

Supertakst
GNR: 220 BNR: 89
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Ullevålsveien 84B
0454 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24775

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

4. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Ved enkel nivellering i xxxx registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.
Ved enkel nivellering i xxxx registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.

Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm	Lokalt avvik: 10-20mm	Lokalt avvik: >20mm
	Totalt avvik: <15mm	Totalt avvik: 15-30mm	Totalt avvik: >30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad 4. etasje.

Oppsummering av overflater

Riss/sprekker i fuger i overgangen mellom gulv og vegg, sprukne/løsnet fliser. Enkelte mosaikk fliser har falt av i dusjsonen. Fallforhold på gulvet leder ikke lekkasjevann til sluk, det er
også satt opp en gummilist i dusjsonen for å holde dusjvannet inne i sonen.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har store skader/svekkelser og en oppgradering må påregnes. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det montere lekkasjestopper (endrer ikke TG). Kostnadsestimat for utbedring er satt til komplett renovering av badet grunnet badets alder vil det ikke være hensiktsmessig med enkelte utbedringer.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong 4. etasje.

Oppsummering

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men på grunn av alder og malingsavflasing på rekkverk må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering
Øverste hengsel på balkongdøren festes ikke ordentlig når døren åpnes så den henger.

Anbefalte tiltak
Balkongdør bør justeres

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning
Det er sprekker i silikonfug på overgang benkeplate-vegg.

Kjøkkeninnredning fra HTH montert i 2021 med kjøkkenøy, profilerte fronter, stein benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Blanco. Innredning med kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp som har integrert ventilator.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Silikonfug anbefales skiftet.

Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom

Oppsummering
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri fra hansgrohe.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Trapp

Oppsummering
Trappene mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk men synliggjøres på badet i 4. etasje. På badet på loftet vil lekkasjevannet ledes til sluk. Begge
fordelerskapene mangler sprutplate for å forhindre at vann kommer ut av skapet og ikke ned i dreneringshullet.

Det er ikke en hovedstoppekran i leiligheten men flere stoppekraner til de enkelte rommene. Det mangler også stoppekran til varmtvann på
badet nede.

På hovedrørene inn i boligen som er kobber rør er over halvparten av forventet levetid oppnådd.

Anbefalte tiltak
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, da bør det også monteres egen hovedstoppekran i boligen.

Elektrisk

Oppsummering
Nytt anlegg på loftet i forbindelsen med utbyggingen. Ukjent når resterende av leiligheten er utført.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 innehokder. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Berederen er 20 år og har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 4. etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom 4. etasje.

Oppsummering av overflater
Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gamle borrehull i veggen som ikke er tettet, sprekk i fug mellom vegg og tak.Gamle borrehull i veggen som ikke er tettet, sprekk i fug mellom vegg og tak.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avløp til utslagsvask i vegg har ikke synlig mansjett. Vannrør er skult bak deksler som gjør at det ikke kan kontroleres. Hull bak
vaskemaskin er tettet med silikon i overgangen til fliser som gjør at det ikke kan kontroleres membran/mansjett.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder og påpekt avvik vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad loft.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.11.2024	**11.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Frank Lund** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ullevålsveien 84B, 0454 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	220	Bruksnr:	89	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1900**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	108	108	0	0	4
Loft	76	76	0	0	0
Takterrasse	0	0	0	0	10
Trappebod 1/2 etasje.	1	0	1	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	**195**	**184**	**11**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	108	108	0	Entre/gang, stue/kjøkken, bad, toalett, vaskerom og 2 soverom.	
Loft	76	76	0	Loftstue, bad og to soverom.	
Totalt m²	**184**	**184**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) er bod i felles baktrapp på ca. 1 kvm med snitt takhøyde på 2,7 (skråtak) og en bod i felles kjeller på ca. 10 kvm med takhøyde på ca 2,3m.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten, skjevheter og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong 4. etasje.

Type	Balkong
Det er etablert en sør-vest vendt balkong i betong på 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men på grunn av alder og malingsavflasing på rekkverk må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling i tiden som kommer.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Takterrassen er tekket med membranduk. Det er ikke noe luke i gulvet for å undersøke trekking eller rense sluk. Grunnet dette er ikke trekkingen kontrollert.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer, balkongdør og dør til takterrasse med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med ukjent klassifisering og baktrappdør med brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og balkongdør i 4. etasjen har produksjonsår 2006 og 2007. På loftet er produksjonsåret 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Øverste hengsel på balkongdøren festes ikke ordentlig når døren åpnes så den henger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør bør justeres

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Loftet er innredet i 2021.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

4. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Ved enkel nivellering i xxxx registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.
Ved enkel nivellering i xxxx registreres det et høydeavvik på ca. xx mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Det er sprekker i silikonfug på overgang benkeplate-vegg.

Kjøkkeninnredning fra HTH montert i 2021 med kjøkkenøy, profilerte fronter, stein benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Blanco. Innredning med kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp som har integrert ventilator.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Silikonfug anbefales skiftet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri fra hansgrohe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

6.10 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper er lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Trappene mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
4. etasje ble synlig avløp skiftet i 2006 og på loftet i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlig avløp i plast. Hovedrør i støpejern. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med oppgradering av de forskjellige rommene ble vannrør skiftet. Hovedtilførselen er fortsatt i kobber men går til fordelerskap, videre ut er vannrørene byttet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk men synliggjøres på badet i 4. etasje. På badet på loftet vil lekkasjevannet ledes til sluk. Begge fordelerskapene mangler sprutplate for å forhindre at vann kommer ut av skapet og ikke ned i dreneringshuliet. Det er ikke en hovedstoppekran i leiligheten men flere stoppekraner til de enkelte rommene. Det mangler også stoppekran til varmtvann på badet nede. På hovedrørene inn i boligen som er kobber rør er over halvparten av forventet levetid oppnådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, da bør det også monteres egen hovedstoppekran i boligen.	

6.13 Elektrisk



Sikringsskap i baktrapp for 4. etasjen.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt anlegg på loftet i forbindelsen med utbyggingen. Ukjent når resterende av leiligheten er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Sikringsskap under trapp til loftet.	

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Nytt anlegg på loftet i forbindelsen med utbyggingen. Ukjent når resterende av leiligheten er utført. Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. 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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 ei-kontroll av en kvalifisert elektrofagilig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er 20 år og har usikker restlevetid. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.16 Våtrom: Bad 4. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier pusset opp i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Riss/sprekker i fuger i overgangen mellom gulv og vegg, sprukne/løsnet fliser. Enkelte mosaikk fliser har falt av i dusjsonen. Fallforhold på gulvet leder ikke lekkasjevann til sluk, det er også satt opp en gummilist i dusjsonen for å holde dusjvannet inne i sonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Rommet har store skader/svekkelser og en oppgradering må påregnes. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det montere lekkasjestopper (endrer ikke TG). Kostnadsestimat for utbedring er satt til komplett renovering av badet grunnet badets alder vil det ikke være hensiktsmessig med enkelte utbedringer.	
Utbedringskostnader overflater	**150 000 - 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TGO/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, åpen dusj, servantskap med to servanter som har etgreps blandebatteri fra scanbad.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

Det er foretatt hulltaking med 7/3 mm hullbor fra tilstøtende stue.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.17 Våtrom: Vaskerom 4. etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier pusset opp i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gamle borrehull i veggen som ikke er tettet, sprekk i fug mellom vegg og tak.Gamle borrehull i veggen som ikke er tettet, sprekk i fug mellom vegg og tak.

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Avløp til utslagsvask i vegg har ikke synlig mansjett. Vannrør er skult bak deksler som gjør at det ikke kan kontroleres. Hull bak vaskemaskin er tettet med silikon i overgangen til fliser som gjør at det ikke kan kontroleres membran/mansjett. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Pga. våtrommets alder og påpekt avvik vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.18 Våtrom: Bad loft.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er bygget fra bunn i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap med etgreps blandebatteri fra ukjent og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Merknad: Med bakgrunn i at rommet er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller gjennomgått. Dette i tråd med veileder fra direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet samt tegninger av badet.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0421/24

Selger 1 navn
Frank Lund

Gateadresse
Ullevålsveien 84B

Poststed
OSLO

Postnr
0454

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 5-0421/24

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vi hadde et tilfelle hvor avløpspumpe på kjøkken stoppet å virke og vi fikk lekkasje. Dette ble fikset av forsikring.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet avløpspumpe og tørket eventuelle fukt
Arbeid utført av: Serviceallansen Øst AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Feilsøke kortslutning på kabel - Legging av ny kabel til svoerom - Borring gjennom mur - bytting dimmer - 2 blindlokk
Arbeid utført av: Wethal Elektroentreprenør As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0421/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 5-0421/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0421/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Lund	47f0fc0e075f3eecfbb145d13522155de67f1978	29.01.2025 10:34:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0421/24

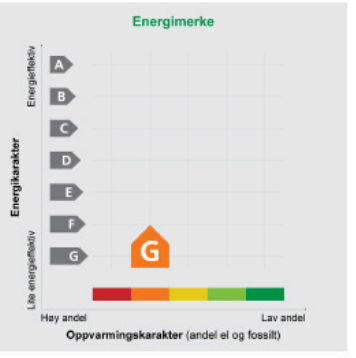
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ullevålsveien 84B
Postnr	0454
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0402
Gnr.	220
Bnr.	89
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1363414
Dato	26.02.2022



Innmeldt av	Even Vinge

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 20 156 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:

19 178 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1904
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullevålsveien 84B
Postnr/Sted: 0454 Oslo
Leilighetsnummer: H0402
Bolignr: H0402
Dato: 26.02.2022 12:07:57
Energimerkenummer: A2022-1363414
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Even Vinge

Gnr: 220
Bnr: 89
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NORDVIK

KAI HALLGREN

Libakkfaret 9 B
1184 Oslo

Vår ref: 5-0421/24
Oslo, 10.02.2025

Megleropplysninger på Ullevålsveien 84B - andelsnr. 8 i Adamstuen Borettslag, org.nr. 958 056 931 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Frank Seierslund	Ullevålsveien 84B, 0454 Oslo	21.03.1969

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):	FRANK LUND			
Styreleder	Navn: NILS OLE BAG BRANTÆG	Tlf.: 917 23 262	E-post: nilsole@atelier oslo.no	
Informasjon om eiendommen				
Borettslagets eiendommer:	Gnr. 220	Bnr. 089	Snr. –	Kommune OSLO
Borettslagets org.nr:	958 056 931	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	–	Festekontrakten utløper:	–	
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. GJENSIDIGE 79429448			
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

Parkering og garasje						
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	–			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	–					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr –			
Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	FORSVARLIG DYREHOLD GODTAS			
Godkjennelse/forkjøpsrett						
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	20			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke?	–			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Forretningsfører			
Lån, andel fellesgjeld og formue						
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 DNB	1,793,762	2045	6,75%	mnd.		
2 Forretningsfører	80.000,-	kortsiktig	5%	spar/mnd		
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	20 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	–	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 294,032,-					
Har borettslaget formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr		Hva er andelens andel formue? Kr		
IN-ordning						
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☒ Nei			
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?	☐ Ja ☐ Nei					

NORDVIK

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 10,448	Er det restanse?	☒ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. i hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer:	Bredbånd, Trappevask, Vanlig drifts kostnader		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
	anslått rentes 1500,- avdrag 450- Drift 7800,-				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr Ikke kjent	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato Våren 2025	
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			
Poster til skattemeldingen					
Andelens renteinntekter kr:	2.358	Andelens renteutgifter kr:		18.434	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6,570,-	Kontonummer for betaling: 1609 04 44917		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2,260,-	Kontonummer for betaling: — u —		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Forkjøpsrett	kr 1,375,-	Kontonummer for betaling: — u —		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:	Det tilles over eiendomsskatt kr 5.452 + Egenandel Trappevask kr 10.600,- (2024) (2024)				

For KAI HALLGREN

Sted, dato: Oslo 13.03.25.

Signatur: Viggo Hall

VIGGO HALLGREN
SIVILØKONOM

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Vedtekter for
Adamstuen Borettslag

§1 Formål, forretningssted

Adamstuen Borettslag er et frittstående andelslag som har til formål å stille bolig til disposisjon i Ullevålsveien 84B for andelseiere. Laget skal dessuten delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Lagets forretningsadresse er Oslo.

§2 Andeler – ansvar

Andelene i borettslaget skal lyde på kr 1.000,-
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser

§3 Fellesutgifter

De månedlige fellesutgiftene fastsettes av borettslagets styre.
Fellesutgiftene betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned til borettslagets konto.
Borettslagets styre kan regulere husleien med 30 dagers skriftlig varsel.

Ved for sen innbetaling av fellesutgifter, kan andelseieren kreves for renter i henhold til gjeldende morarentelov.

§4 Andelseierne

Med unntak av retningslinjene i borettslagsloven av 06.06.2003 kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseier i borettslaget.

Ingen kan eie mer enn en andel. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år har levd i husstandsfellesskap kan ikke tegne andel sammen eller erverve den på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

§5 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel om ikke annet følger av lov om borettslag.
Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.
Ved overdragelse av leiligheten overtas denne i den stand den er, uten noen som helst omkostninger for borettslaget.

§6 Godkjenning av den nye andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig for laget.

Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §4 i vedtektene, jfr. Borettslaglovens § 13. Styret kan ellers bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn.

Godkjenning utenom annet ledds nevnte tilfeller kan ikke nektes når:

- **a)** **andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller ektefelles slektning i rett opp eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt husstandsfellesskap med da denne døde.**

- **b)** **Overdragelsen var et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.**

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret innen fristen ikke gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent.

Godkjenningen kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om ervervet til borettslaget.

§7 Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Styret skal på vegne av forkjøpsberettigede gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt skriftlig melding om overdragelse av andel. I meldingen skal det oppgis prisvilkår for overdragelsen.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes fra det tidspunkt andelseieren inngikk avtale om overdragelse av en andel i borettslaget Ullevålsveien 84B. Står forkjøpsberettigede likt med hensyn til ansiennitet, skal husstandens størrelse, antall barn og barnas alder være avgjørende for hvem som tildeles boligen.

Parter i forkjøpssaker skal ha skriftlig begrunnelse for styrets vedtak.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel til personer som nevnt i §6 punkt a og b.
Løsningssummen skal være innbetalt innen to måneder etter at forkjøpsrett er gjort gjeldende.

Vedtekter for Adamstuen borettslag sist endret 15. juni 2006

§8 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger, medfører økonomisk ansvar.

Borettslagets styre har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§9 Andelseiers meldeplikt

Andelseier plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§10 Fremleie

Fremleie av andelseiers leilighet er tillatt etter styrets godkjennelse. Utleie utover to år krever generalforsamlingens godkjennelse. Godkjennelse gis bare når utleier har særskilte grunner for videre fremleie, og bare for ett år av gangen.

§11 Sikkerhetsstillelse

Borettslaget forbeholder seg 1. prioritets pant i adkomstdokumentene som sikkerhet for ethvert krav.

§12 Borettslagets plikter

Borettslaget plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for andelseier og for at bygningen med felles ledninger og opplegg er i ordentlig stand. Videre plikter borettslaget å vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget.
Borettslaget plikter å sørge for at portrom, kjeller, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og at port og gårdsrom, felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag eller arbeidsforedling.

§13 Borettslagets rett til å foreta reparasjoner m.v.

Borettslaget har når som helst rett til å foreta de reparasjoner som finnes påkrevet til eiendommens forsvarlige vedlikehold.
Andelseier må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten. Borettslagets ansvarlige har også rett til å få adgang til leiligheten ved besiktigelse og takster over eiendommen.

§14 Vedtekter og ordensregler

Andelshaver plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er vedtatt i borettslaget.

§15 Generalforsamlingen

Borettslagets øverste myndighet utøves av generalforsamlingen.

Ordinær Generalforsamling holdes innen 31. mai hvert år

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere skriftlig krever det. Det må samtidig opplyses hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig. Styret skal sende melding til hver enkelt beboer, med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, dog ikke kortere enn 4 dager.

Fremleietaker har møte og talerett på generalforsamlingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest innen to uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet.

Skal et forslag kunne behandles, som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedelers flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§16 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. **Konstituering**
2. **Årsmelding fra styret**
3. **Årsoppgjør**
4. **Spørsmål om ansvarsfrihet**
5. **Valg av formann, andre medlemmer og varamedlemmer til styret**
6. **Eventuelt valg av revisor**
7. **Andre saker som er nevnt i innkallingen**

§17 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av en møteleder valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av lov om borettslag og vedtektene, avgjøres alle sakene med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtekter for Adamstuen borettslag sist endret 15. juni 2006

§18 Styret

Laget skal ha et styre som er sammensatt av tre andelseiere. I tillegg skal to andelseiere velges til styrets varamedlemmer.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, valg bør foregå slik at kontinuiteten sikres best mulig.
Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Formann velges ved særskilt valg. Deretter velges to andre styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelse og kontroll av borettslagets anliggender tilsier. Styremøtene sammenkalles av formannen. Krever ett styremedlem, forretningsfører eller revisor at det skal holdes styremøter, skal formannen uten opphold etterkomme kravet.

Styret kan bare treffe vedtak når styret er fulltallig.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. **Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.**
2. **Gjennomføre tiltak når det fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5% av den årlige husleien.**

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmer.

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, utarbeider instruks, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører under styret å si opp eller avskjedige ansatte.

§ 19

Formannen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 20 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen

§ 21 Forholdet til borettslagsloven

Lov om borettslag (lov av 6. juni 2003 nr 39) med senere endringer utfyller borettslagets vedtekter.

§22 Endring av vedtektene

Endringer av borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av andelshavernes stemmer.

ÅRSMØTE I ADAMSTUEN BORETTSLAG - 2024

DATO: 15.05.2024

TILSTEDE: Dorte Dahl Grønnevet, Mads Haugland Haugen, Vemund Barstad Bermingrud, Dennis van Haalen (deler av møtet), Lorene Kuraishi, Nils Ole Bae Brandtzæg, Frank Lund, Nora Hasle Aamelfot, Anders Sætherø, Viggo Hallgren (forretningsfører)

REFERENT: Nils Ole Bae Brandtzæg

VALGT FOR Å UNDERSKRIVE REFERAT: Dorte og Vemund

SAKER:

1. GODKJENNING AV INNKALLING
Innkallingen ble godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. REGNSKAP 2023
Regnskap for 2023 ble gjennomgått. Dette viser et overskudd på kr 21.874,-

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET, REVISOR OG FORRETNINGSFØRER
Styrehonorarene holdes på samme nivå som tidligere.

5. VALG AV STYRET
Styret ble gjenvalgt og takket ja til å sitte et år til. Dennis van Haalen fortsetter som varamedlem.

6. GJENNOMGANG AV BUDSJETT FOR 2023
Styret presenterte budsjettet for 2024 som viser at kommunale utgifter og lån vil føre til at husleien bør økes for å holde tritt med kostnadene. Styret foreslo derfor at husleien bør økes i samsvar med konsumprisindeksen.

Det ble vedtatt at husleien øker med 5% fra 01.07.24.

Styret vil i tillegg ta en gjennomgang av kostnadene i desember etter at kommunen har bestemt hva avgiftene blir for 2025 og eventuelt foreslå ytterligere økning av husleien fra 01.01.25 så man ikke havner bakpå frem til neste årsmøte.

Undersøkelser for å spare penger på kommunale avgifter og forsikringer har vært undersøkt iht til vedtak på sist årsmøte.

For kommunale avgifter vil den eneste mulige besparelsen være å redusere volumet på søppelkontaineren, dette er ikke aktuelt.

For forsikringer er det fremforhandlet en reduksjon på 13.000,- hos Gjensidige.

Det er ikke gjort undersøkelser på bankrentene, men forretningsfører mener det er tvilsomt om man kan få bedre rente hos andre banker. Banker som tilbyr lån til borettslag er også begrenset.

7. VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

Oppmaling av fortrapp
Det ble vedtatt av fortrappen skal males opp. Antikvar vil leies inn for å finne frem originale farger og endelig valg av farger vil diskuteres videre når dette arbeidet foreligger.

Totalt budsjett for arbeid, maling og antikvar vil bli ca 160.000,-

Finansieringen vil deles 50/50 mellom direkte innbetaling av andelshavere og midler fra borettslaget.

Belysningsarmaturer vil også bli vurdert i samråd med antikvar. Bør også vurdere å endre posisjonen på den nederste lampen fra taket til veggen så sjanse for skade er mindre. Denne kuppelen knuses jevnlig.

Beskjæring av treet
Det er mange år siden treet vårt er blitt beskåret nå og dette bør gjøres til høsten.

Utelamper bakgård
Den ene lampen er defekt og må repareres og remonteres. Det er også behov for å undersøke feil på ledninger til utelampene siden sikringen går når disse slåes på.

Feing av pipeløp
Styret vil ta kontakt med kommunen og avtale feing av pipeløp før fyringssesongen setter i gang igjen. Det er lenge siden pipene er blitt undersøkt nå og dette er et viktig tiltak for å sikre mot pipebrann.

Omramning rundt hoveddør
Det er mye avskalinger rundt hoveddøren og rundt den nye callingen som må utbedres.

Platting
Platting og blomsterkasser begynner å se litt slitne ut. Det er også noe råte i kantene og det må igjen skjæres ut mer plass for treet.

Styret henter inn pris på montering av nytt tredekke, så kan man vurdere tiltak etter dette.

Etterskriv: Dennis ønsker å ta ansvaret for å utbedre plattingen med vask, oljing, samt utskifting av nødvendige plankebiter i platting og blomsterkasse. Dette blir en «oppusing light», men som vil forlenge levetiden til plattingen. Dennis lager budsjett for leie av høytrykkspyler, olje, materiale etc.

Utbedring av nedløpsrør

Nedløpsrørene våre er gamle, og det begynner å bli på tide med en rørfornying. Dette vil også gi oss avslag på forsikringen.

Det ble bestemt at styret innhenter reviderte tilbud på oppgradering og sjekker med Gjensidige hva en oppgradering eventuelt vil gi av reduserte kostnader for forsikring så borettslaget. Forhåpentligvis vil reduksjon i forsikring kunne dekke deler av et økt lån for å finansiere dette. Sammen med et innskudd fra alle andelshaverne vil man søke å gjennomføre dette uten at husleien øker vesentlig.

Gjennomføring av rørfornyelsen må skje om sommeren og da tidligst 2025.

7. DUGNAD

Styret vil i første omgang lage en liste over oppgaver som må gjøres som vil sendes ut. Her kan alle melde inn hvilken oppgave de kan gjøre.

En felles dugnad vil i tillegg avholdes til høsten.

Styret minnet ellers om at det er viktig at alle bidrar til å holde det fint rundt oss i gården. Alle oppfordres til å feie, rake, klippe, plukke opp søppel osv. når man ser at det er behov.

Det kom også en oppfordring om å ikke legge ut papirsøppel i portrommet når man ser det er fullt. Dette kan i verste fall føre til at de ikke henter papirsøppelet vårt. Ha det i leiligheten eller boden til beholderen er tømt og det er ledig plass – og husk å brett pappkasser godt sammen.

Oslo 15.05.24

.....	.....
Dorte Dahl Grønnevet	Vemund Barstad Bermingrud

Adamstuen Borettslag

RESULTAT

		2024.	Budsjett 2024	2023.
DRIFTSINNTEKTER				
Husleie		**594 420**	**579 924**	531 606
Kapitalinnskudd Trappegang (Calling 2023)		**84 800**	**0**	49 000
innbetaling kabeltv		**-**	**0**	33 504
innbetalt bredbånd		**30 615**	**27 744**	19 680
Innbetalt til trappevask		**34 560**	**34 560**	34 560
innbetalt eiendomsskatt		**38 186**	**38 186**	55 383
Andre inntekter/utbytte Gjensidige og Cultura		**13 235**	**11 770**	11 340
Sum inntekter		**795 816**	**692 184**	735 073
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar		**8 000**	**8 000**	4 500
Arbeidsgiveravgift		**1 128**	**1 128**	635
Renhold		**27 117**	**30 130**	32 444
Eiendomsskatt		**38 186**	**38 186**	55 383
Energi		**37 546**	**41 000**	32 924
Kommunale avgifter		**182 922**	**182 532**	156 833
Abonnementsavgift Get/Telia		**29 055**	**28 900**	42 649
Vedlikehold	(note 1)	**223 019**	**20 000**	59 492
Renovering årets kostnad	(note 4)			
Årets avskrivning av renovering	(note 7)	**40 614**	**45 000**	44 147
Kostnader brannvarslingsanlegg		**30 692**	**35 000**	34 360
Bankkostnader		**1 928**	**1 800**	1 718
Forretningsførerhonorar		**25 000**	**25 000**	27 400
Bilgodtgjørelse		**-**	**0**	3 500
Revisjonshonorar	(note 6)	**1 239**	**11 000**	11 188
Forsikringer		**115 051**	**114 551**	115 049
diverse / kontorrekvisita		**9 892**	**4 800**	3 027
Kontingenter		**2 130**	**2 130**	1 990
Sum driftskostnader		**773 519**	**589 157**	627 239
Driftsresultat		**22 297**	**103 027**	107 834
Finansinntekt/kostnad			-	1 000
Finansinntekt		**2 809**	**1 500**	13 017
Finanskostnad		**- 116 633**	**-108 000**	- 97 977
Resultat finansinnt/kostn.		**- 113 824**	**-106 500**	- 85 960
Årsresultat		**- 91 527**	**-3 473**	21 874

Oslo, 21.02.2025

Viggo Hallgren forretningsfører

Adamstuen Borettslag

Balanse

			Årets tall 2024.	Fjorårets tall 2023.
ANLEGGSMIDLER				
Bygning			**2 605 988**	2 605 988
Tomten			**500 000**	500 000
RENOVERING 2020	(note 7)	2 000 000		
Avskrevet på renovering summert		- 206 238	**1 793 762**	1 834 376
Sum Anleggsmidler			**4 899 750**	4 940 364
OMLØPSMIDLER				
Husleierestanser			**48 081**	80 626
Kortsiktige fordringer andelshavere			**122 986**	
Verdipapir/aksjepost			**8 000**	8 000
Forskuddsbetalt leverandør			**13 393**	13 393
BANKER SAMLET			**64 237**	143 615
Sum omløpsmidler			**256 697**	245 634
Sum eiendeler			**5 156 447**	5 185 998
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital			**8 000**	8 000
Opptjent egenkapital			**1 712 060**	1 690 186
årets resultat			**- 91 527**	21 874
Sum egenkapital			**1 628 533**	1 720 060
LANGSIKTIG GJELD				
Pant- og gjeldsbrev lån	(note 5, 7)		**1 793 762**	1 834 376
Borettsinnskudd	(note 5)		**1 616 115**	1 616 115
Sum langsiktig gjeld			**3 409 877**	3 450 491
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalt husleie			**2 654**	3 928
Annen kortsiktig gjeld	(note 2)		**115 383**	11 519
Sum kortsiktig gjeld			**118 037**	15 447
Sum gjeld og egenkapital			**5 156 447**	5 185 998

Oslo, 21.02.2025

Viggo Hallgren forretningsfører

ADAMSTUEN BORETTSLAG, ORG. NR. 958 056 931

ÅRSBERETNING 2023

Årsmøtet i Adamstuen Borettslag ble avholdt 27. april 2023

Økonomisk status
Regnskapet for 2021 viser et overskudd på kr 21.874, -

Totale vedlikeholdskostnader var kr 59 492, -

Styret vurderer risikoen i forbindelse med drift av borettslaget som liten. Styret mener at regnskapet gir en rettvisende oversikt over borettslagets utvikling og resultat.

Fortsatt drift
Styret vurderer forutsetningene for fortsatt drift å være til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret ser at borettslaget må følge nøye med i kostnadsutviklingen i samfunnet fremover og avpasse husleien i forhold til dette. Borettslaget merker godt at kommunale avgifter, renter, forsikring og strøm har økt mye de siste årene.

Borettslaget har ansatt regnskapsfører for selskapet og det lille arbeidsmiljøet ansees å være godt.

Flyttinger
I kalenderåret 2023 har det vært salg av 1 leiligheter i borettslaget. Leilighet H0302 ble solgt fra Tom-Erik Lund til Nora Hasle Aamelfot og Anders Sætherø.

Styrets arbeid
Styremøter har hovedsakelig foregått med e-postkorrespondanse og har vært fortløpende etter behov.

Vedlikehold.

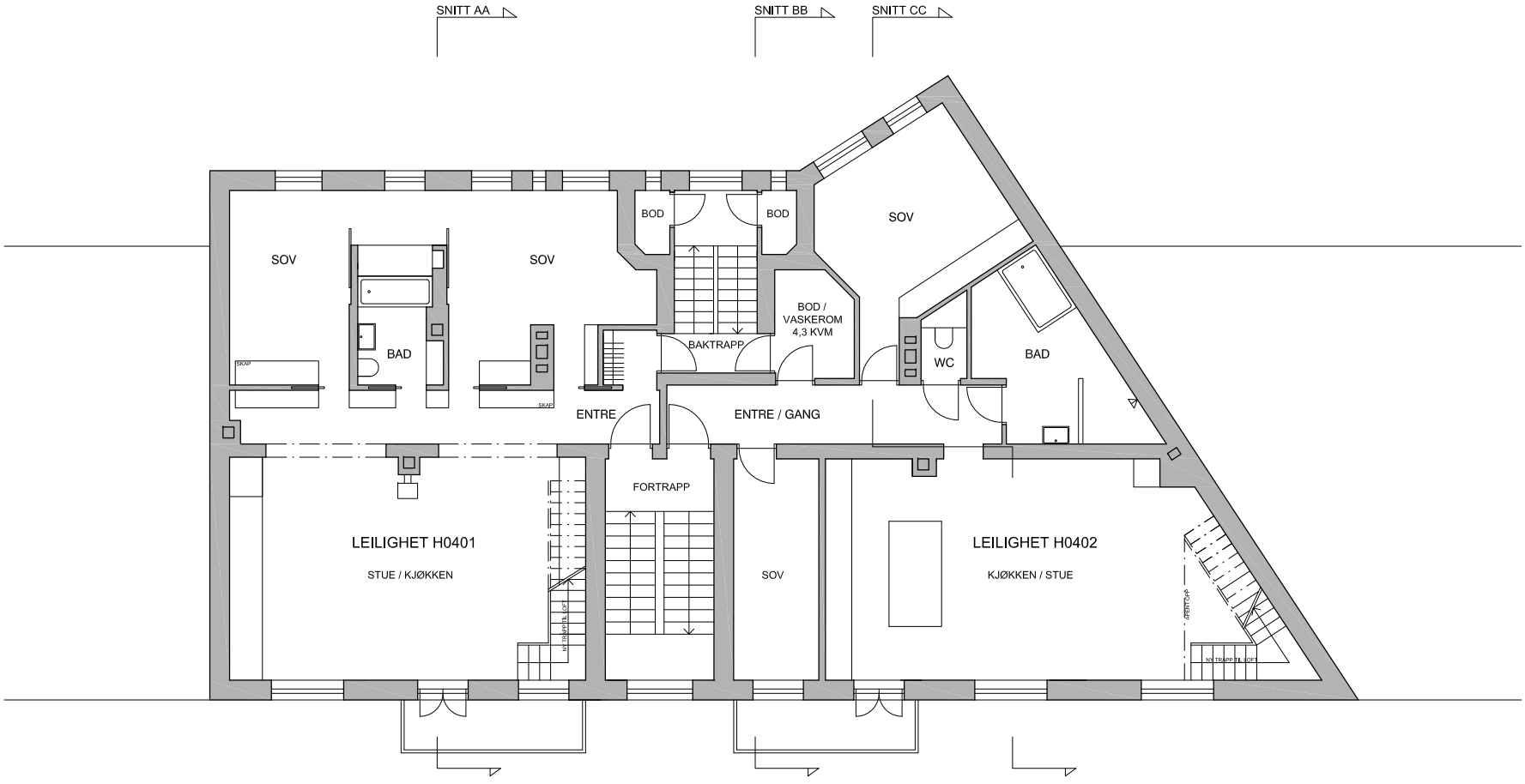
Etter store vedlikeholdsutgifter på calling anlegget de senere ble dette skiftet ut i året som gikk.

Det ble ikke gjennomført noen felles dugnad, men enkelte beboere har allikevel lagt ned en stor egeninnsats gjennom året med feiing, raking, plenklipping, arbeid med planter etc. for å holde fellesarealene ved like.

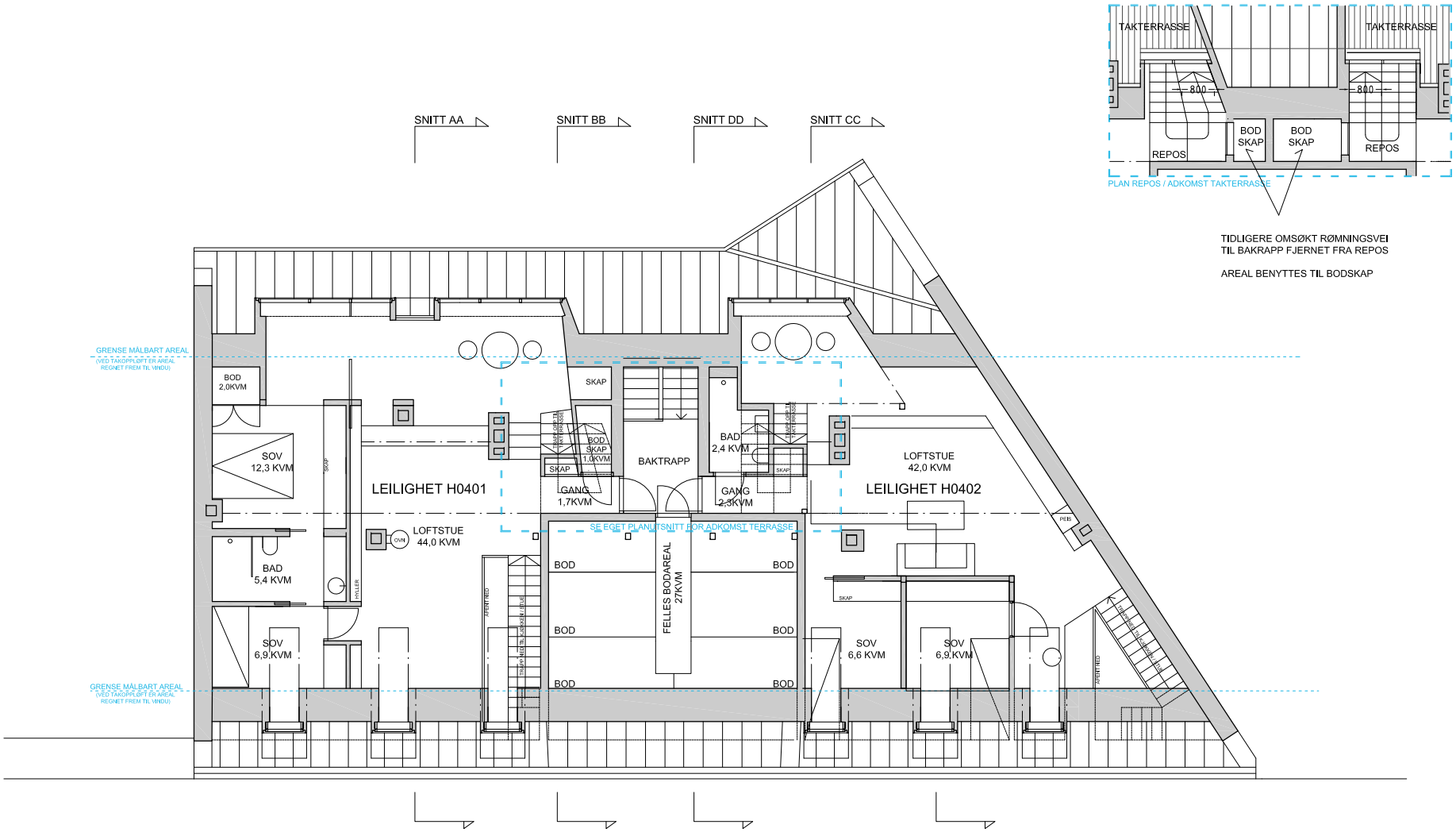
Borettslaget har som mål å være en virksomhet der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Borettslaget har i sin policy innarbeidet forholdet rundt likestilling som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling. Selskapet benytter ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre negative påvirkninger av det ytre miljø.

Oslo 14.05.4

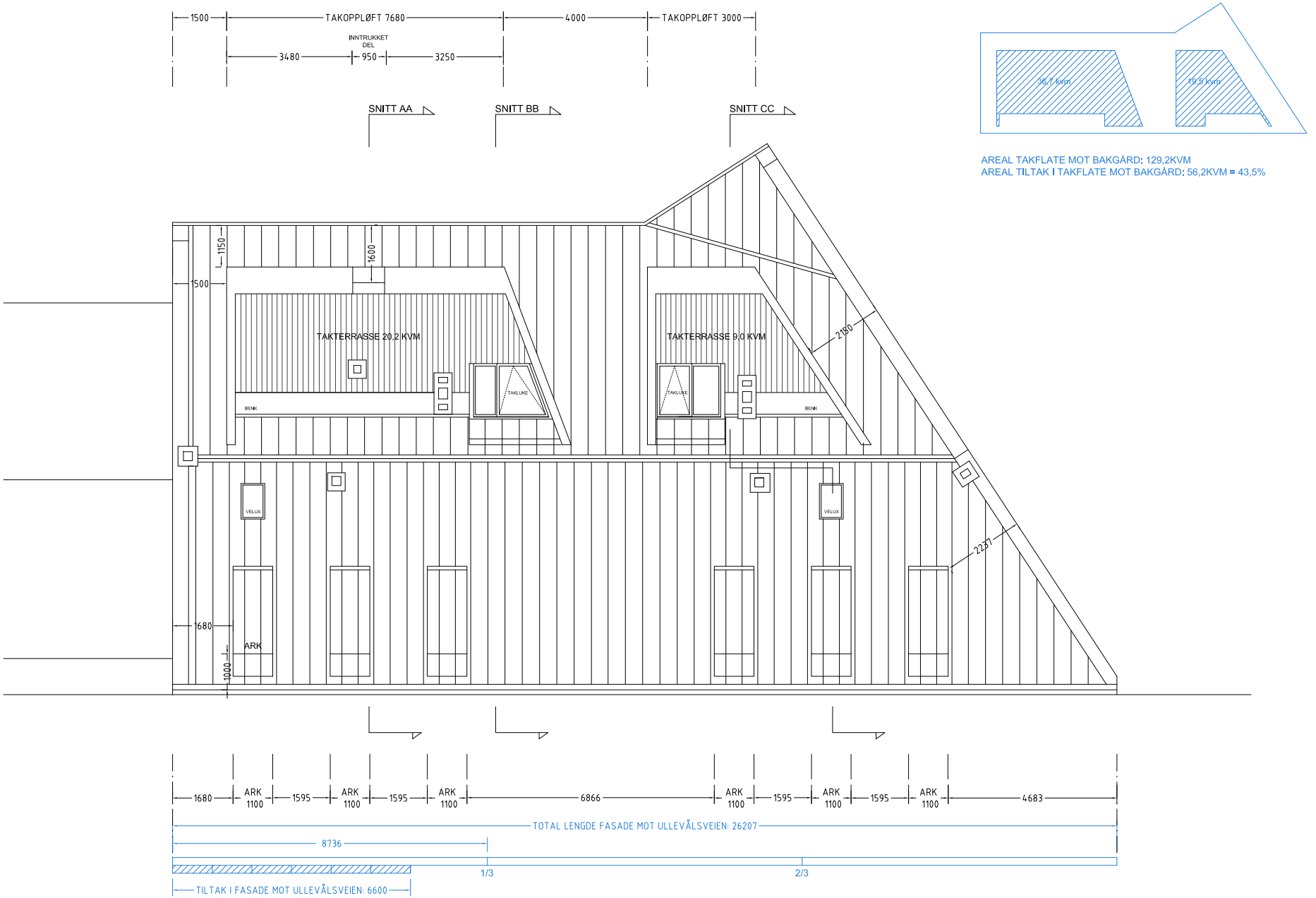
Nils Ole Bae Brandtzæg styrets leder	Vemund Barstad Bermingrud styremedlem	Dorte Grønnevet styremedlem



AtelierOslo SIVILARKITEKTER MNAL FILLIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO - 21663422	PROSJEKT LOFTSUTBYGGING	TILTAKSHAVER VINGE OG BRANDTZÆG	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNING: PLAN 4. ETG NY SITUASJON	MÅLESTOKK: A3 - 1:100	VEDLEGG. NR E-10	REVIDERT DATO 10.04.2017 SIGN: NOB KONT: TL
	ADRESSE: ULLEVÅLSVEIEN 84B, GNR. 220 BNR. 89		KOMMUNE: OSLO				



AtelierOslo SIVILARKITEKTER MNAL FILLIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO - 21663422	PROSJEKT LOFTSUTBYGGING	TILTAKSHAVER VINGE OG BRANDTZÆG	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNING: PLAN LOFT NY SITUASJON	VEDLEGG. NR E-11	REV. NR C	REVIDERT 04.04.2020 DATO 10.04.2017 SIGN: NOB KONT: TL
	ADRESSE: ULLEVÅLSVEIEN 84B, GNR. 220 BNR. 89		KOMMUNE: OSLO				



AtelierOslo SIVILARKITEKTER MNAL
FILLIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO - 21663422

PROSJEKT: LOFTSUTBYGGING	TILTAKSHAVER: VINGE OG BRANDTZÆG	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNING: TAKPLAN NY SITUASJON	VEDLEGG. NR: E-12	REV. NR: B	REVIDERT: 25.02.2020	
ADRESSE: ULLEVÅLSVEIEN 84B, GNR. 15 BNR. 2		KOMMUNE: OSLO				DATO: 10.04.2017	
						SIGN: NOB	KONT: TL

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ATELIER OSLO AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2021
Nils Ole Brandtzæg	201712613 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eli Sofie Andersen	

Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 84B	Eiendom:	220/89/0/0
Tiltakshaver:	Nils Ole Bae Brandtzæg og Even Vinge	Søker:	ATELIER OSLO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Ullevålsveien 84 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring av loft til bolig, mottatt 31.01.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712613			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4 etasje	E-10	10.04.2017	1/29
Situasjonsplan	D1	29.11.2017	5/4
Snitt AA	E-13	29.11.2017	5/7
Snitt CC	E-15	29.11.2017	5/9
Fasade nord	E-17	29.11.2017	5/10
Fasade sør	E-16	29.11.2017	5/11
Prinsippdetalj - Ark mot Ullevålsveien	E19	14.12.2017	7/2
Prinsippdetalj - Oppløft mot bakgård	E25	14.12.2017	7/3
Takplan	E-12	25.01.2020	11/8
Snitt BB	E-14	25.01.2020	11/9

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

Plan loft	E-11	04.04.2020	12/5
Snitt	E-25	04.04.2019	12/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse

avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Nils Ole Bae Brandtzæg og Even Vinge, Ullevålsveien 84b, 0454 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0421/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 84B 0454 OSLO

Betegnelse: Gnr 220, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no