NORDVIK

Ullevålsveien 16B

2 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 16B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
52	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4-roms med gode kvaliteter - Gjennomgående toppleilighet ved parken - Klassiske detaljer - Peis

Prisantydning	**10 700 000,-**
Omkostninger	**270 640,-**
Totalpris	**11 053 252,-**
Fellesgjeld	**82 612,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 931,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ullevålsveien 16B!

En flott og elegant 4-roms leilighet med gjennomgående gode kvaliteter og en innbydende atmosfære. Boligen byr på nydelige og delikate rom med gode møbleringsmuligheter og plass til å skape flere hyggelige soner. De mange vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Her bor du på beste St. Hanshaugen, med parken kun et steinkast unna og «alt» du trenger i hverdagen rett i nærheten. Her vil du trives!

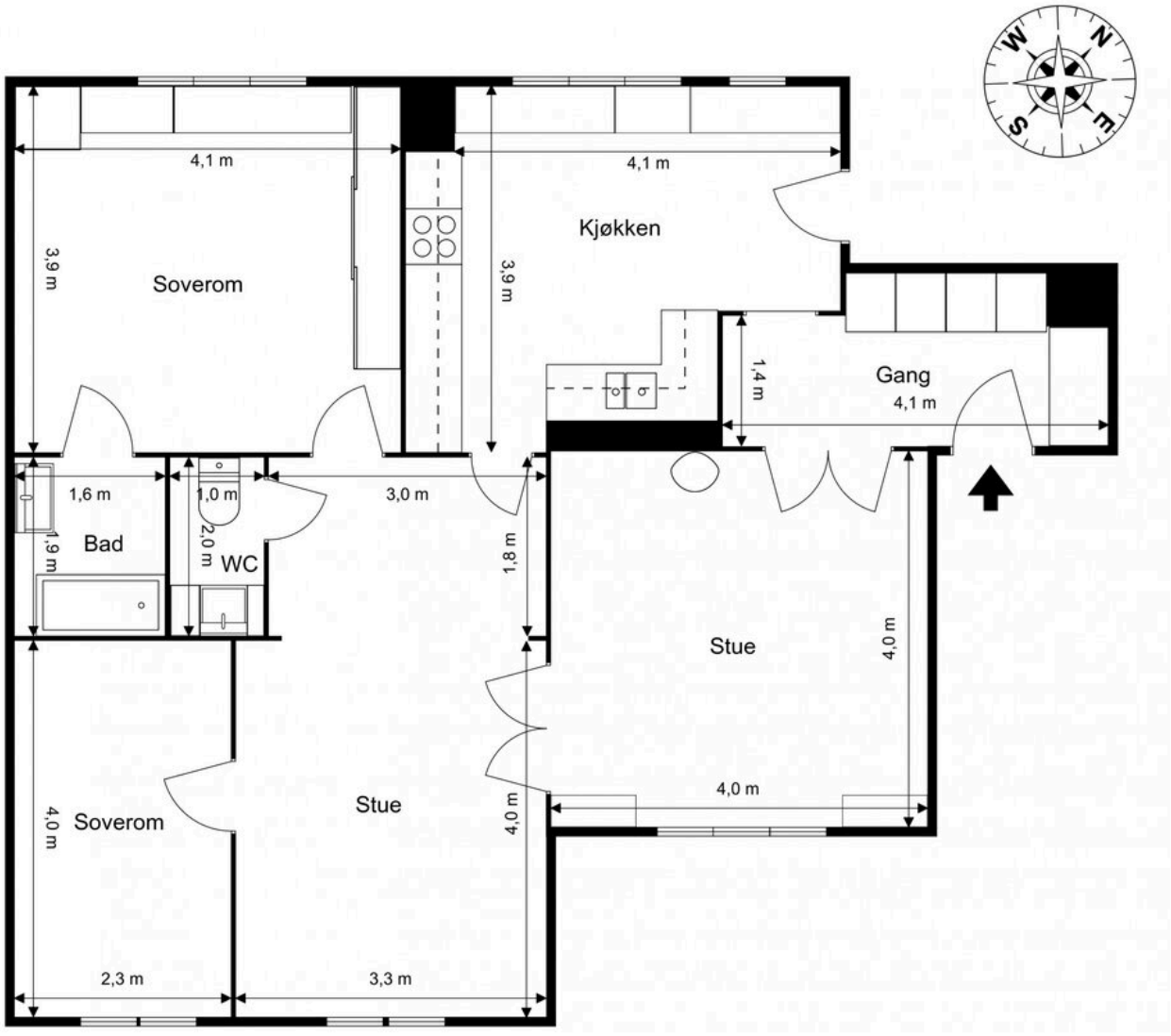
Høydepunkter:

- Lekre klassiske detaljer og fløydører
- 2 stuer og 2 soverom
- Peisen sikrer god varme på kaldere dager
- Stor garderobeplass
- Pent kjøkken med plass til spisebord
- Lave fellesutgifter
- Svært ettertraktet beliggenhet med utsikt mot parken på St. Hanshaugen

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 107 kvm

Ullevålsveien 16 B
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


1903














DINNER












TOUT AUTOUR DU MONDE
Moulin Roty


VOGUE





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0385/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 16B, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 380, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jan Henrik Schou Straumsheim
Miriam Edith Carey

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)
82 612,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 782 612,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
269 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
270 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 053 252,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 066 252,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 107 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
Total BRA: 100 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To kjellerboder på henholdsvis 5 kvm og 2 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. To ikke målbare loftsboder grunnet lav takhøyde med gulvflate på henholdsvis ca. 6 kvm og 5 kvm.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle innbygde skap, bokhyller og benker er medtatt i arealet og utgjør ca. 4 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Gang, 2 stuer, kjøkken, bad, toalett, 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to loftsboder med gulvflate på ca. 6 kvm og 5 kvm, samt to kjellerboder på ca. 5 kvm og 2 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

Entré:
Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen, med god plass til oppbevaring i store garderobeskap.

Stue 1:
Lys og innbydende stue med delikate overflater og god plass til sofa og annet møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på flott utsikt mot St. Hanshaugen park. Rommet har også en moderne peis som sørger for god varme på kaldere dager.

Stue 2:
Stue nummer to er malt i stilige og delikate farger og kan enkelt tilpasses etter behov. Rommet egner seg utmerket som ekstra stue, bibliotek eller hjemmekontor.

Kjøkken:
Pent kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Damixa. Innredningen har benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Her er det også god plass til en spisegruppe, perfekt for hyggelige måltider og sosiale stunder med venner og familie.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til en stor dobbeltseng og oppbevaring i garderobeskap. Ved vinduet er det også plass til en hyggelig sitteplass, perfekt for å nyte en god bok eller morgenkaffen.

Bad med inngang fra hovedsoverom:
Flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med naturlig avtrekk, badekar og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Mora.

Soverom 2:
Soverommet har plass til seng og garderobeskap, og egner seg fint som et ekstra soverom, hjemmekontor eller gjesterom - alt etter behov.

Toalett:
Toalettrom med gulvvarme, utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert WC og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Damixa.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte toalettrom i perioden 2017-2019. Vi fikk informasjon om at dette ble utført av faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Watt AS, lukking av funn fra el-kontroll og termografi som ble gjennomført av Bravida 05.12.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? El-kontroll i 2018 og 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med enkelt glass og 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling - eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn - høyde avvik mellom rom - høydeforskjell i rom
Kjøkken - Overflater og innredning - det lekker fra blandebatteriet
Kjøkken - Trekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Toalettrom - påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder - bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon - kun ventilering ved å åpne vinduer.
Våtrom - Overflate vegg/himling - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr - fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - riss/sprekker i servant
Våtrom - Ventilasjon - påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd - utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - det er ikke foretatt hull grunnet bygningsmessige hindringer

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert hylle i bibliotek.
- Taklampe soverom.
- Lysekroner TV-stue og bibliotek.
- Knotter på skapdører følger ikke eiendommen da selger har fått disse i gave. Til overtakelse erstattes disse av knottene som tidligere var montert på skapdørene.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 riktige.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 931,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 931,52,- Herav:
- Trappevask 293,00
- Felleskostnader 3 881,52
- Kabel-TV / Internett 757,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar,

revisjonshonorar, styrehonorar, driftskostnader, vedlikehold og strøm til fellesarealer.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Eiendomsskatt
Kr 2 734,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 324 514,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 298 056,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet St. Hanshaugterrassen, orgnr. 975443906

Om sameiet
- Sameiet består av 22 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.
- Sameiet ble etablert i 1984, og vedtektene ble sist oppdatert i 2018.
- Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Næringsseksjoner betaler 4 ganger så mye per kvm som boligseksjoner.

Styrets arbeid i 2025–2026 (Hentet fra innkalling till årsmøte for 2026):
- Det nye styret ble konstituert i styremøtet 24. mars 2025. Her ble det også lagt opp til en arbeidsdeling mellom styrets representanter. Forretningsfører fra Obos deltok på styremøte i oktober 2025 for å hjelpe til med budsjettarbeidet.
- Styret har fortsatt å følge opp tilstandsrapporter fra 2014 og 2019, med oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet. En kabel (antagelig fra byggeåret) mellom 16A og 16 B, ble koblet ut pga. stor brannfare. De to seksjonene og fellesområdet som fikk strøm fra denne kabelen, ble i stedet koblet på en ny kabel som ble byttet ut i 2023. I desember 2025 ble det gjennomført termografisk testing og obligatorisk internkontroll av el-anlegget i fellesområder. Eierne av næringsseksjonene (som er lovpålagt internkontroll) ble tilbudt at slik kontroll ble gjennomført, mot at de selv dekket kostnaden. Tre næringsseksjoner sa ja til dette. Arbeidet ble utført av Bravida, som konkluderte med at tilstanden i gården var relativt god. Arbeid pågår med å utbedre feil og mangler som ble påpekt. Styret har pålagt eiere av seksjoner hvor TG3- og TG2-avvik er påvist, å utbedre dem. Med disse tiltakene reduseres brannfaren i gården betydelig, og sameiets forsikringspremie kan reduseres.
- Vårdugnad ble gjennomført 12. mai 2025 og høstdugnad ble gjennomført 17. september 2025. Container ble leid inn til begge dugnadene, som ble avsluttet med sosial samling i forhagen. De som møtte opp, jobbet bra, men styret oppfordrer flere av seksjonseierne til å delta på dugnadene. Styret diskuterer om det er mulig å iverksette tiltak for at flere seksjonseiere møter opp på dugnadene.
- Nederste del av baktrappen i UV16B ble reparert i 2025. Den var i ferd med å gå i oppløsning og kunne være lett å snuble i.
- Utgangsdøren i UV16A ble reparert i 2025, etter at et speil i døren var blitt sparket inn. Til tross for mange runder med reparasjoner, er det dessverre et problem at døren ikke smekker igjen. Det kan se ut til at det fortsatt blir begått hærverk på døren.
- Renovasjon: Sameiet har det siste året hatt store utfordringer med store mengder søppel. Utfordringen ser ut til å være knyttet spesielt til utleiedelene i 16A. Der er det også et problem at søppel blir hensatt i baktrappen og i bakgården, noe som er svært brannfarlig. Rotter er observert i bakgården, og slik uansvarlig søppelhåndtering av sameiets beboere er uakseptabel. Noen få seksjonseiere bruker mye tid på å rydde etter andre, og styrets medlemmer har gjentatte ganger tatt kontakt med seksjonseiere i 16A på grunn av hensatt søppel i baktrappen. Likevel har problemet økt i omfang i 2025. Vi har også hatt noe uregelmessig søppelinnhenting i vinter, noe som er meldt til Oslo kommune. Vi har også hatt et tilfelle av brannstiftelse – en søppeldunk ble brakt ut i bakgården, hvor det ble satt fyr på innholdet.

- I løpet av året er det registrert en rekke tilfeller av hasjrøyking i bakgården, noe som er til stor sjenanse for naboene. Seksjonseiere bes om å informere leieboere om at det er forbudt å røyke hasj i Norge, og særlig i sameiets bakgård. De bes også om å unngå annen røyking i bakgården, pga sjenanse for naboene.
- Vinduer: Noen av vinduene står oppe i allslags vær, og er ofte ikke festet med haspe. Det gir stor slitasje på allerede gamle og slitne vinduene, og det er farlig, dersom et vindu faller ned i bakgården eller på fortauet, hvor det ofte oppholder seg folk. Aktuelle seksjonseiere er varslet flere ganger, men problemet vedvarer. Styret har rykket ut flere ganger og reparert vinduer som det ikke lenger var mulig å lukke. Gjelder minst to seksjoner.
- På grunn av store vedlikeholdsutgifter og kraftig økning i kommunale avgifter, vedtok styret å øke fellesutgiftene med 8 % fra 1. januar 2026. Seksjonseierne ble varslet i desember 2025. Det er behov for en stor oppgradering i bakgården, og befaring er gjennomført med to firmaer for reparasjon av fasadeskader, takrenner, vinduer og eventuelt utbedring av stålbjelker over balkonger. Tilbud er ikke mottatt, og styret fortsetter i 2026 med å lage et mer omfattende grunnlag/flere grunnlag for de ulike vedlikeholdsoppgavene.
- Styret har sagt opp kontrakten med firmaet som vasker trappene i sameiet, med den hensikt å få en billigere avtale. Ny avtale inngås tidlig i 2026.
- Dagens avtale med Global Connect for fiber og tv er uforholdsmessig dyr og ikke i samsvar med gjeldende medievirkelighet. Styret mottok tilbud fra Telenor Fiber i januar 2026 og vil ventelig inngå en ny og billigere avtale, som vil redusere fellesutgifter for leilighetsseksjonene. Næringsseksjonene kan også benytte seg av tilbud om nettilkobling i denne avtalen.
- Styret jobber aktivt for å finne løsninger for ansvarlig drift i næringslokalene i bygården.
- Styret har vært med på befaring i forbindelse med kjøp av leilighet for å kartlegge ventilasjon og mulighet for videre bruk av pipeløp mm. Styret ber om at seksjonseierne setter seg inn i hvilke regler som gjelder ved større ombygging, og at de varsler styret ved både større og mindre ombygginger.
- I november 2025 ble det hengt opp bannere med politisk propaganda fra to vinduer i en av seksjonene i UV16A. Dette fikk stor medieoppmerksomhet, og styreleder sa i intervjuer at styret tar avstand fra slik symbolbruk. Å henge ut bannere som dekker hele eller deler av vinduer, er i strid med sameiets vedtekter. Byggets fasade skal ikke brukes til politisk agitasjon eller kommersielle formål, i henhold til kommunens skiltog reklameforskrifter. Styret vurderte å anmelde saken, og gjorde det ikke, men hendelsen ble fanget opp av politiet, som oppsøkte sameiet for å samle inn informasjon.

Vedlikeholdshistorikk de senere årene:
2017:
- Installert felles brannvarslingsanlegg til kr 200 000 (finansiert av oppspart kapital).
- Nye brannsikre baktrappdører installert, finansiert ved ekstraordinær innkreving fra aktuelle seksjonseiere.

2018:
- Mottatt pålegg fra Brann- og redningsetaten om oppgraderinger.
- Pålegg fra Vann- og avløpsetaten om separering av spillvann og overvann.
- Vedlikehold av VVS-anlegg utført.
- Reparasjon av tak gjennomført.

Total kostnadsramme for tiltakene: kr 1 400 000 (lånefinansiert).

2019:
- Installert nytt brannvarslingsanlegg.
- Montert nye branndører i for- og bakdører i bygget.

Ved årsmøte som ble avholdt 03.03.2025 ble det gitt fullmakt til styret til å inngå avtale om salg av råloftet til seksjonseiere (snr. 20 i Ullevålsveien 16B og snr. 27 i Geitmyrsveien 1), forutsatt at nødvendig godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten.

Årsmøtet ga fullmakt til styret til å inngå avtale om salg av det aktuelle råloftet, på følgende vilkår:
Seksjonseierne som kjøper råloftet bærer alle kostnader til og risiko knyttet til planlegging, utredninger, flytting og reetablering av boder. prosjektering, reseksjonering og gjennomføring av prosjektet.

Intensjonsavtale om salg kan inngås mellom styret og seksjonseierne. Endelig pris for erverv av loftsarealene og risiko ved prosjektet må fremmes for årsmøte.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 82 612,-pr. 05.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207839833
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 437 368,00
Innfrielsesdato: 30.04.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207839833
Restsaldo: 82 612,22
Kapitalkostnader: 980,01
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 897,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 494 025,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 1 471 704,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er ikke tillatt med dyrehold jfr. vedtektene § 3.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dispensasjonssøknad forelegges styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 73627222

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 380 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St.Hanshaugen/Bislett. Kort vei til blant annet Stensparken, Idioten og Parken på St. Hanshaugen. St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra Bislett har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, frisør og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Godt brød rett i nærheten.

St.Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Cirka 15 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også gangavstand til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Oslo Met ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 20 minutters gange unna leiligheten. Eiendommen sogner til Bolteløkka barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1925. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht

reguleringsbestemmelse S-2255. 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 nærområdet:

Ullevålsveien 16 B - utvidelse av åpning i bærevegg
Saksnummer: 202515806

Geitmyrsveien 1 - bruksendring av rom til bolig
Saksnummer: 202603541

Ullevålsveien 16 A - rehabilitering av to bad, endringer på bærekonstruksjon og brannskille
Saksnummer: 202604108

Ullevålsveien 16 A - bruksendring av deler av 1. etasje fra forretning til restaurant
Saksnummer: 202519330

Waldemar Thranes gate 10 A og B - fasadeendring, etablering av våtrom og brudd på brannskille
Saksnummer: 202513906

Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer
Saksnummer: 202508898

Waldemar Thranes gate 10 A - bruksendring av loft til nye boenheter og fasadeendringer (DL-sak 202457516) - Se sak 202455743
Saksnummer: 202508363

Waldemar Thranes gate 10 A - bruksendring, endring i brannskille, etablering av bad i 2. etasje og innlemmelse av areal til leilighet
Saksnummer: 202523263

Waldemar Thranes gate 10 A - endring i brannskille, åpning av bærevegger og bruksendring - 3. og 4. etasje
Saksnummer: 202601927

Waldemar Thranes gate 10 A - ullevålsveien 41-43 - Mulig ulovlig oppdeling av leiligheter
Saksnummer: 202506285

Waldemar Thranes gate 10 - ulovlig reklameseil / stillasseil
Saksnummer: 202505923

Waldemar Thranes gate 18 - loftsutbygging
Saksnummer: 202518852

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:

301/217/380/20:
08.02.1917 - Dokumentnr: 912578 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 217 bnr 158
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1917 - Dokumentnr: 912582 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1918 - Dokumentnr: 912551 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 158
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1918 - Dokumentnr: 912556 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1921 - Dokumentnr: 920651 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 217 bnr 158
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1921 - Dokumentnr: 920652 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 217 bnr 158
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1921 - Dokumentnr: 920655 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1921 - Dokumentnr: 920656 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1923 - Dokumentnr: 993669 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 217 bnr 158
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1923 - Dokumentnr: 993683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1923 - Dokumentnr: 993682 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:380
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1984 - Dokumentnr: 506254 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 178/5252
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 628,- 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 17. august 2026

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

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullevålsveien 16B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	8 min 0.6 km

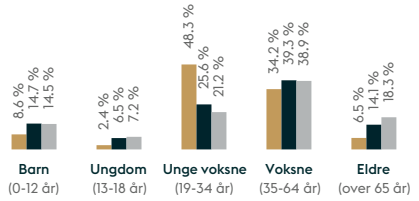
Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	0 min 0 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

Barnehager

Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	3 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Oslo katedralskole	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Bislett	7 min

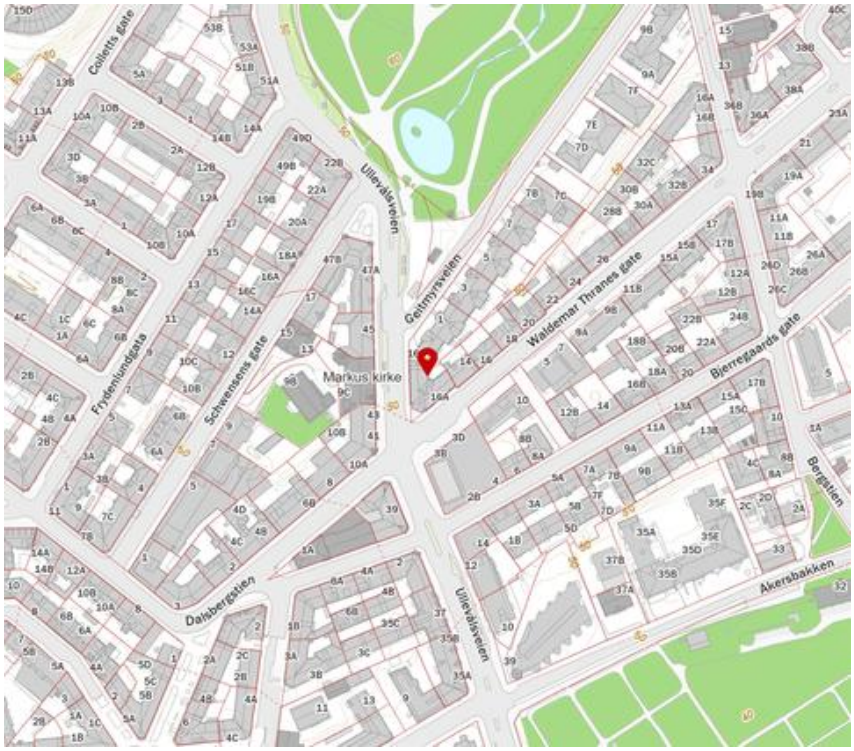
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ullevålsveien 16B
0171 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1919
BRA:	107 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	10.8.2026 (Gyldig til 10.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	14	1	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Ullevålsveien 16B
0171 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd - utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling - eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn	- høyde avvik mellom rom - høydeforskjell i rom
Kjøkken - Overflater og innredning	- det lekker fra blandebatteriet
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Toalettrom	- påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- kun ventilering ved å åpne vinduer.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - riss/sprekker i servant
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- det er ikke foretatt hull grunnet bygningsmessige hindringer

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.8.2026

Rapportdato
10.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Henrik Schou Straumsheim** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Miriam Edith Carey** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Ullevålsveien 16B, 0171 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	380	Festenr:	
Seksjonsnr:	20	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0401		

Byggeår: **1919**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass og 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**100**	**100** Romfordeling: Gang, 2 stuer, kjøkken, bad, toalett og 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**0**	**0**	**0** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**107**	**100**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Alle innbygde skap, bokhyller og benker er medtatt i arealet og utgjør ca. 4 m².
Loftsboden har ikke måleverdige arealer grunnet skråtak regler men har gulvflate på ca. 6 m² og 5 m². Kjeller boder på ca. 5 m² og 2 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 1+1 og 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brannklassifisering EI30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer mot fremsiden er fra 1991 og original mot bakgården.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer med både 1+1 og 2-lags glass, der vinduene mot fremsiden er fra 1991 og de originale vinduene vender mot bakgården. Innerdørene er utført i hvit malt utførelse, og entrédøren er brannklassifisert EI30. Det er registrert værslitte karmer, slitt litt, enkelte vinduer som subber i karm og deler av vinduer er eldre enn 35 år. Slitasje på karmer og eldre isolerglass gir økt risiko for videre nedbrytning og redusert tetthet over tid. Det må påregnes vedlikehold, og med tiden utskifting av vinduer.

Selger opplyser at styret er i arbeid med å bytte vinduene mot bakgården (de originale 1+1- lags vinduene).

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stue 2 registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Høydeforskjell mellom kjøkken og gang er målt til 30 mm.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering i stue 2 ble det registrert et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og 20 mm over hele rommet, mens det i sov 1 ble målt ca. 20 mm over 2 meter og 25 mm over hele rommet. Høydeforskjellen mellom kjøkken og gang er målt til 30 mm. Slike skjevheter er ikke uvanlige for en bygning fra 1919 og kan skyldes normale setninger over tid. Avvikene har i hovedsak estetisk og funksjonell betydning, men bør holdes under oppsyn med tanke på eventuell videre utvikling.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Ja**

Pipevanger er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein. Dette gjelder både utlekting av vegg på kjøkken og tapetsert vegg.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Beskrivelse:
Platen på gulv er målt til 18,5 cm mens dagens krav er utstikk på 30 cm.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-3

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten ved at gulvplaten er målt til 18,5 cm, mens dagens krav er utstikk på 30 cm. I tillegg er pipevangene tildekket på både pusset og tapetsert vegg, i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein. Manglende avstand til brennbart materiale og innkledd skorstein utgjør en økt brannrisiko, og forholdene bør vurderes utbedret og kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnadsestimat er basert på kontroll av kvalifisert fagperson og ikke eventuelle utbedringer da dette er ukjent.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri Damixa. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det lekker fra blandebatteriet

Beskrivelse:
Det er en moring/pakning i blandebatteriet som lekker.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri av typen Damixa. Innredningen omfatter benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for vaskemaskin samt integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er registrert lekkasje fra en pakning/moring i blandebatteriet. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan vedvarende fukt gi fuktskader på innredning og benkeplate. Tiltak i form av utbedring eller utskifting av blandebatteriet anbefales. Kjøkkeninnredning med normal slitasje og bruksmerker iht alder.

Selger opplyser at forholdet vil utbedres før overtagelse.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) uten avkast til det fri. Det er registrert avvik på avtrekket. Omluftsventilator fjerner ikke fukt fra kjøkkenet, og utilstrekkelig fuktavtrekk kan over tid gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader dersom forholdet ikke utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
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**

6.6 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

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

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet ventileres med naturlig ventilasjon. Ved funksjonstest med papirark ble det påvist avvik på ventilasjonens funksjon, noe som gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid. Klosettet har innebygd sisterne uten drenering av eventuelt lekkasjevann, slik at en lekkasje fra sisternen ikke vil bli drenert bort eller synlig varsle om skade før den eventuelt utvikler seg. Det er ikke påvist fukt/skader eller skader på utstyr og innredning.

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og toalett men hovedrør er fortsatt originalt.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Originalt hovedrør har usikker fremtidig levetid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har synlig avløp i plast og originalt hovedrør i støpejern. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og toalett, mens hovedrøret fortsatt er originalt fra byggeåret. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert da bygget har flere boenheter. På grunn av alderen på det originale hovedrøret er fremtidig levetid og funksjon usikker. Eldre rør kan gi økt risiko for lekkasjer over tid, og utskifting bør påregnes.

6.8 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalett.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Hovedstoppekran er felles for flere leiligheter og er derfor ikke kontrollert.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Eldre kobberrør har usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast, hvor rørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalett. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Hovedstoppekran er felles for flere leiligheter og er ikke kontrollert. Deler av anlegget består av eldre kobberrør som har nådd en alder der fremtidig funksjon er usikker. Eldre rør kan gi økt risiko for lekkasjer over tid, og utskifting bør påregnes.

6.9 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Selger har dokumentasjon for det de har fått gjort men det foreligger ikke fra tidligere eiere.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Støpselet er ikke synlig og derfor ikke blitt kontrollert.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Selger har fremlagt dokumentasjon på termografi utført desember 2025 og samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i egen eiertid. Fullstendig historisk dokumentasjon for installasjoner utført før selgers eiertid foreligger ikke. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på synlige kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod som tette. Berederens støpsel var ikke synlig og derfor ikke kontrollerbart. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales en kontroll utført av autorisert elektriker for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbank**

Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1997.**
Størrelse	**142 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

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

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 1997 og har et volum på 142 liter. Den er plassert på gulv under kjøkkenbenk i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir økt risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. Berederen har passert anbefalt brukstid på 20 år, og det må det påregnes usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det anbefales å etablere lekkasjesikring og påregne utskifting av berederen på sikt.

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har kun naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer da det ikke er noen spalteventiler eller veggventiler for passiv tilluft.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon uten spalteventiler eller veggventiler for passiv tilluft, slik at lufting i hovedsak må skje ved å åpne vinduer. Manglende tilrettelagt tilluft gir begrenset og lite kontrollert luftutskiftning, noe som over tid kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i boligen.

6.13 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, badekar og servantskap med ett greps blandebatteri fra Mora.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iht tidligere salgsannonser er badet pusset opp i 2003.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet har flisbelagte overflater. Ved kontroll ble det registrert riss og sprekker i fuger. Slike avvik svekker den vannavvisende overflaten, og dersom de ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn bak flisene og over tid gi fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Siden det er plassbygget badekar som dekker hele dusjssonen er fallforhold under dette ikke mulig å kontrollere.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisoverflate. Fallforhold mot sluk i dusjsonen kunne ikke kontrolleres, da et plassbygget badekar dekker hele dusjsonen. Det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Målt høydeforskjell er 15 mm mens dagens krav er 25 mm.

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**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Målt høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er 15 mm, mens dagens krav er minimum 25 mm. Redusert høydeforskjell gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen ved høy vannbelastning. Tettesjiktets alder tilsier dessuten en generelt økt risiko for skader og følgeskader, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller skader ved befaringen. Det anbefales at man er oppmerksom på tegn til fukt, og det bør påregnes utbedring/utskifting på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Riss/sprekker i servant

Beskrivelse:
Det er registrert fuktsvellinger i nedre del på baderomsinredningen og riss/sprekker i servanten.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med innbygd badekar og baderomsinnredning med servant. Det er registrert fuktsvellinger i nedre del av baderomsinnredningen samt riss/sprekker i servanten. Fuktsvellinger indikerer at innredningen er blitt utsatt for fukt, og videre nedbrytning av materialet kan skje dersom forholdet ikke utbedres. Riss/sprekker i servanten bør holdes under oppsyn så dette ikke forverres og påfører videre skader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Det er ikke tilfredstillende tilluft til rommet og det er kun naturlig avtrekk.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon med kun naturlig avtrekk. Det ble det påvist utilstrekkelig tilluft til rommet. Manglende tilfredsstillende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og kondens, som over tid kan medføre muggdannelse og fuktskader i våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltakning da vegger rundt våtrommet enten er av tegl/massive eller har annen innredning/skap plassert mot seg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da omkringliggende vegger enten er av teglverk/massiv konstruksjon eller har innredning/skap plassert inntil seg. Ved fuktsøk og fuktmåling er det ikke registrert forhøyede fuktverdier, verken inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Kjøper bør være oppmerksom på at fravær av dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til rommets faktiske tilstand og gjenværende levetid.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan H Schou Straumsheim	9578-5995-4-565236	2026-08-06 11:35:01
Miriam Edith Carey	9578-5999-4-2693967	2026-08-14 17:06:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0385/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 16B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jan Henrik Schou Straumsheim, Miriam Edith Carey

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 73627222
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte toalettrom i perioden 2017-2019. Vi fikk informasjon om at dette ble utført av faglært.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Watt AS, lukking av funn fra el-kontroll og termografi som ble gjennomført av Bravida 05.12.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll i 2018 og 2025.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0385/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Miriam Edith Carey	**2026-08-14**	**Jan H Schou Straumsheim**	**2026-08-06**

Identifikasjon

Miriam Edith Carey

Identifikasjon

Jan H Schou Straumsheim

Signicat

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



Adresse	
Ullevålsveien 16B, 0171 OSLO	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326842**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533675**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **380**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
238,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
238,28 kWh/m²	**25 255 kWh**



Ullevålsveien 16B, 0171 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

V E D T E K T E R

for

Sameiet St. Hanshaugterrassen

org. nr. 975443906

Vedtektene er fastsatt første gang i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist oppdatert på ekstraordinært årsmøte 19.12.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet St. Hanshaugterrassen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.11.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 22 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 380 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

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

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

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

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 2-1 (1). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2-2 Godkjenning av ny eier eller leietaker

(1) For næringsseksjoner skal den planlagte virksomhet beskrives tilstrekkelig detaljert til at den kan vurderes i forhold til denne paragraf. Fristen for slik melding er ved overdragelse minst 14 dager og ved utleie minst 7 dager før innflytting. Erververen eller leietageren må godkjennes av styret, som kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for dette. Ved vurderingen skal styret ta særlig hensyn til at bruk av seksjonen vil tilfredsstille alminnelige krav til sedelighet, at bruken ikke vil medføre utvidet trafikk og sjenerende støy, at bygningens ventilasjonsanlegg mm. har tilstrekkelig kapasitet og at næringsseksjoners åpningstid ikke strekker seg ut over det som er akseptabelt for sameierne mm.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen eller leietakeren som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen så som anleggelse/utvidelse av plattinger og heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende, skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å overholde det ordensreglement som er fastsatt.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dispensasjonssøknad forelegges styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

a. Seksjonseier må henvende seg skriftlig per e-post til styret i tilfelle den mener at sameiet skal påkoste utskifting av sluk, vinduer, veranda- eller ytterdører som tilhører enheten som del av sameiets vedlikeholdsplikt (jf. 5.3). Styret skal beslutte hvorvidt en uavhengig vurdering av utskiftningsbehovet er nødvendig. Det vil belastes seksjonseier.
b. For balkonger tilhørende seksjon 23 og 24 i Geitemyrsveien 1, bærer eier av disse seksjonene alle fremtidige vedlikehold- og utskiftingskostnader knyttet til sine balkonger.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret skriftlig per e-post.

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, og reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Dersom årsmøtet har vedtatt en avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, er dette også å betrakte som felleskostnader. Midler til slik avsetning skal settes på egen bankkonto.

(2) Felleskostnader for boligseksjonene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. dog skal belastningen pr. kvadratmeter for næringsseksjonene være 4 ganger større enn for boligseksjonene.

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

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan fordelingen fastsatt i vedtektenes endres.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et à konto-beløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styrets arbeid og vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, en nestleder, en sekretær, og 1-2 andre medlemmer. Det bør velges inntil 2 varamedlemmer.
   a. Styreleder er ansvarlig for at styret til enhver tid oppfyller sine oppgaver (jf. 8.3)
   b. Nestleder er stedfortreder for styreleder i tilfelle sykdom eller annen saklig grunn.
   c. Sekretær er ansvarlig for å føre protokoll fra styremøter og årsmøter og tilstrekkelig dokumentere styrets øvrige arbeid og beslutninger.
   d. Andre styremedlemmer kan delegeres særskilte ansvar av styreleder. De forventes å delta i alle styremøter og fortløpende svare på alle henvendelser fra styreleder.
   e. Varamedlemmene utgjør valgkomiteen og legger frem forslag til styrets sammensetning før neste årsmøtet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Man bør unngå at alle styrets medlemmer er på valg samtidig. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for ett år av gangen.

(4) Årsmøtet skal, etter forslag fra styret, fastsette eventuelt vederlag til styrets medlemmer for foregående styreperiode, og fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Som hovedregel bør det holdes minst tre styremøter i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen, alternativt nestleder hvis ikke styreleder har anledning.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene, inkludert leder eller nestleder, er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Det skal legges ved en saksliste i alle innkallelser til styremøter, og alle vedtak må nedtegnes. Styrets sekretær skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne prokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Godkjent protokoll skal sendes til forretningsfører innen fire uker etter at styremøtet ble avholdt.

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8-7 Kommunikasjon mellom styre og seksjonseiere

(1) All kommunikasjon fra styret til sameierne skal foregå gjennom styrets offisielle e-postadresse. Bruk av personlige e-postadresser bør unngås.

(2) Kommunikasjon mellom styret og seksjonseier skal foregå skriftlig per e-post. Enkelte seksjonseiere som ønsker korrespondanse fra styret per vanlig post, kan imøtekommes på særskilt grunnlag vurdert av styret.

(3) Innkalling til årsmøter med informasjon om frister for innsending av forslag, skal i tillegg til utsendelse på e-post, henges opp som oppslag i oppgangene.

(4) Styret/forretningsfører skal disponere en liste over seksjonseiere og leietakere med kontrakt, inneholdende gateadresse, e-post, og telefonnummer. Seksjonseiere er selv ansvarlig for at forretningsfører har slike oppdaterte personopplysninger til enhver tid.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Skriftlig varsel om tid og sted for årsmøte gis av styret med en frist på minst 8 og høyst 20 dager. Det skal inneholde opplysning om frist for innsending av forslag.

(3) Innkalling til årsmøte oversendes med styrets årsberetning, revidert regnskap for det forløpne kalenderår, forslag til driftsbudsjett for kommende kalenderår og saksliste for årsmøtet, inkludert innsendte forslag med begrunnelse.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes skriftlig til styret innen fristen satt av styret.

(5) Forslag som gjelder saksområder nevnt i nedenstående § 11, 3. og 4. ledd må være beskrevet i hovedtrekk i innkallelsen for å kunne behandles i sameiermøtet.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle i følgende rekkefølge:

a. Konstituering av møtet
   - Valg av møteleder.
   - Valg av referent.

- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- Opplysning om antall fremmøtte stemmeberettigede og antall aksepterte fullmakter

b. Styrets årsberetning/årsrapport.
c. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
d. Styrets forslag til budsjettrammer for inneværende år, inkludert vederlag til styrets medlemmer.
e. Valg av styrets medlemmer.
f. Valg av revisor
g. Godkjenning av vederlag til styret.

(3) Årsberetning og regnskap skal sendes ut senest en uke før møtet til alle sameiere med kjent adresse (jf. 8.7.4) sammen med innkallingen. Revisjonsberetningen skal senest fremlegges ved møtestart. Minst ett eksemplar av dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøte

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
   a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
   b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
   c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
   d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
   e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
   f. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
   g. endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

   a. salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
   b. oppløsning av sameiet

c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
f. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
g. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Må oppbevares!

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

Husordensreglene skal sikre sameierne best mulig boforhold - bl.a. slik at det holdes god orden i alle fellesarealer, at eiendommen og dens installasjoner behandles forsvarlig, at det blir rolige og gode naboforhold, at leilighetene og fellesrom ikke benyttes slik at det sjenerer andre beboere.
Den enkelte sameier er ansvarlig for at alle i husstanden følger ordensreglene.

1: Fellesrom og gårdplass

1.1 Port og gangdører mot fortau og gårdsplass og dører til kjeller og loft skal være låst.
1.2 I trappeoppganger må det ikke settes sykler, ski eller andre uvedkommende gjenstander. Dette gjelder dog ikke barnevogn når plassen tillater det.
1.3 Ønskes sykler, ski, møbler, ved e.a. lageret i fellesrom eller på gårdsplassen,anviser styret plass til dette i den utstrekning det ikke finner å måtte motsette seg slik lagring. Gjenstander må være merket med navn, og eierne vil være forpliktet til straks å fjerne gjenstanden dersom dette forlanges.
1.4 Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn, blåst og kulde. Den som åpner et vindu må påse at det også lukkes.
1.5 Det er forbudt å lufte gjennom entre- og kjøkkendør.
1.6 Lek må ikke finne sted i oppganger, loft og kjeller.
1.7 Hunder må ikke luftes på gårdsplass.
1.8 Alle entredører i den enkelte oppgang skal holdes ordentlig malt eller beiset i samme farge.
1.9 Det er forbudt å sette opp plakater, oblater eller lignende av enhver art i trappeoppganger eller på entredør, kjøkkendør og vinduer. Unntatt er oppslag fra styret.

2. Kjeller og loftsbod

2.1 Lys i kjeller og på loft slukkes etter bruk. Det er forbudt å bruke fyrstikker eller lignende i kott, kjeller og på loft.
2.2 Om sommeren skal boder luftes godt.
2.3 I den kalde årstiden må de rom hvor det er vannledning og avløpsrør om mulig holdes oppvarmet så frysing unngåes.

3. Vaskeri og klestørk

3.1 Vaskeri, rulle, tørkerom og tørkeloft brukes av beboerne i tur og orden etter liste, og skal bringes i full orden etter bruk. I tørkerom og på loft må ikke tøyet være så vått at det drypper av det.
3.2 Det er ikke tillatt uten styrets samtykke å benytte vaskeriet eller tørkerom til vask eller tørking av tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

3.3 Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplassen. Risting av tøy fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
3.4 Utendørs tørkestativ og snorer må ikke benyttes søndager og helligdager eller 1. og 17. mai. Tilsvarende gjelder anvendelse av gårdsplass til banking og lufting.

4. Fasaden

4.1 Alle vinduer skal være hele.
4.2 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å foreta seg noe som endrer eiendommens fasade ved for eksempel maling, oppsetting av skilt, reklame, automat, flaggstang eller lignende.

5. Rengjøring av fellesareal

5.1 Hovedtrapper skal vaskes 1 gang i uken, kjøkkentrapper 1 gang hver 2.uke. Beboerne har felles ansvar for slik vask fra egen etasje til etasjen under. Vinduer i oppgangene vaskes av beboerne etter behov.
5.2 Rengjøring av andre fellesrom og gårdsplass, og stell av forhage iverksettes av styret.

6. Søppelkasser

6.1 Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet avfall kan dog kastes i kassene i den grad plassen tillater det umidelbart før tømming. Avfallet skal være forsvarlig innpakket slik at man unngår søl og lukt omkring kassene.
6.2 Brennende gjenstander, som for eksempel glødende sigarettstumper, etsende eller eksplosive væsker og lignende må ikke kastes i søppelkassen.

7. Indre orden

7.1 Mellom kl. 23.00 og 07.00 og mellom kl. 16.00 og 18.00 skal det normalt være ro i leilighetene. Radio, musikkanlegg og lignende må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.
7.2 Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret skal da iverksette inspeksjon av denne og tilgrensende leiligheter, og besørge nødvendig utrensing for eiernes regning.

8. Andre bestemmelser

8.1 Den enkelte seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som forårsakes ved overtredelse av dette reglementet eller ved annen mangel på aktsomhet.
8.2 For øvrig må beboerne rette seg etter pålegg og henstillinger gitt av styret eller sameiermøtet.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0385/26 . Vår ref.: 5524-1-20 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet St. Hanshaugterrassen
Organisasjonsnr:	975443906
Seksjonseier:	Straumsheim, Jan Henrik Schou
Medeier:	Carey, Miriam Edith
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Ullevålsveien 16 B, 0171 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	217
Bnr.	380

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 73627222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2019 Brannsikringstiltak: Nytt brannvarslingsanlegg, Nye branndører (for- og bakdører) 2018 Pålegg om oppgraderinger fra Brann og redningsetaten Pålegg om separering av spillvann og overvann fra Vann og avløpsetaten Vedlikehold av VVS anlegget Reparasjon av tak Total kostnadsramme kr 1 400 000 (Lånefinansieres) 2017 Felles brannvarslingsanlegg – kr 200 000 finansieres gjennom oppspart kapital Nye brannsikre baktrappdører - finansieres gjennom ekstraordinær innkreving av kapital fra de eierne som har baktrappdører. Styret kjøper inn dører og iverksetter utskifting. Fremtidig løpende behov: Utskifting av felles vann- og soilrør (det er ikke helt avklart når dette blir gjennomført)
Framleie av seksjon krever styrets godkjennelse. Jfr. vedtektenes ¤ 12. Det er ikke tillatt med dyrehold jfr. vedtektene ¤ 3. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ved overdragelse av næringsseksjon kreves utvidet beskrivelse av virksomheten før styret tar stilling til godkjenning av ny eier. Pålegg om oppgraderinger fra Brann og redningsetaten Pålegg om separering av spillvann og overvann fra Vann og avløpsetaten Vedlikehold av VVS anlegget Reparasjon av tak Total kostnadsramme kr 1 400 000 (Lånefinansieres) Øking felleskost fra 1.1.26: 8%+3,5% TV/internett.Styrets epost adresse: sthanshaugterrassen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207839833
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 437 368,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 931,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	293,00	
Felleskostnader	3 881,52	
Kabel-TV / Internett	757,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 575,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 350,-
Annen formue:	17 897,-
Gjeld:	86 039,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207839833
Restsaldo:	82 612,22
Kapitalkostnader:	980,01
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 612,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon: 22 86 54 63.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/André Severin Johansen, e-post: sthanshaugterrassen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5524
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Markus Menighetshus Schwensens gate 15, 1. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggsareal til seksjon 22
8. Renovasjon i bakgården
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5524 Årsregnskap 2025.pdf
2. Sameiet St. Hanshaugterrassen - Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100,000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100,000.

Sak 7

Tilleggsareal til seksjon 22

Forslag fremmet av:
Lars Erik Muhri Larsen, som representerer seksjon 4.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstillers begrunnelse:
Bakgrunn for at denne saken tas opp, er at Styret i sameiet i 2015 ba Oslo kommune ved ulovlighetsavdelingen hos PBE, om gjennomgang av bruken av næringsseksjonene i bygget: «for å sikre at bruken er i tråd med plan- og bygningsloven». Styret skrev at de: «ønsker å ha seriøse brukere i de enkelte seksjonene».

Plan- og bygningsetaten (brev av 24.07.2019) påla seksjonseier opphør av bruken av seksjon 22 til tannlege-kontor innen 31.10.2019. Samtidig ble det gitt et vedtak om tvangsmulkt på kr. 30.000. Det hevdes at seksjonen er godkjent til vaktmesterbolig ref. siste godkjente tegning, følgelig anses bruken av seksjonen til næring som ulovlig.

Tannlegen ble «reddet» av Nettavisen, da de skrev om saken. Med bakgrunn i deres omtale endret PBE sitt vedtak i brev av 16.03.2020.

Fremgangsmåten fra Styret og styreleder i denne saken er svært uheldig og kritikkverdig, og påførte tannlege Rogndahl stor usikkerhet og tapt fortjeneste. Det er rett og rimelig at tannlegen får en kompensasjon og erstatning, etter å ha blitt utsatt for dette.

Styrets innstilling
Årsmøtet sier nei til forslag til vedtak.

Bakgrunn for innstillingen:

Styret kjenner seg ikke igjen i saksfremstillingen. Dette dreier seg om en sak som ligger i kommunens byggesaksarkiv, sak nr. 210513949

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201513949

Som følge av at styret i 2015 grep inn i salget av seksjon 2 (Comix tegneseriebutikk) og bidro til tvungen avvikling av et massasjested i lokalet som inntil nylig har blitt brukt til sykkelbutikk (seksjon 1), ble det sendt en forespørsel til kommunen om søknadsplikt ved bruksendring i næringslokaler i bygården. Det var en generell henvendelse til Plan- og bygningsetaten (PBE) i oktober 2015. Saken ble avsluttet for styrets del i september 2016, mens hver seksjonseier ble fulgt opp individuelt i etterkant.

PBE var på flere befaringer og avdekket ulovlige forhold som ble meddelt seksjonseierne i 2019, fire år etter at den generelle forespørselen fra sameiet var sendt. Sakene medførte at ulovlighetene har opphørt enten ved etterskuddsvis søknadsarbeid eller ved at virksomhetene flyttet ut.

De mest alvorlige ulovlighetene medførte stengning av lokalene ved Arbeidstilsynet og politi.

Styret har således kun etterfulgt vedtektenes §8 om styrets plikter.

Styret henviser for øvrig til saksinnsyn.oslo.komune.no under fanen «andre saker for fullt innsyn».

Vedlagt er opprinnelig melding til Oslo kommune i sin helhet, slik at årsmøtet selv kan vurdere innholdet mot innkommet sak.

Forslag til vedtak

Seksjon 22 gis tillatelse til permanent å disponere et bodareal på ca. 18 kvm. i bakkant av seksjonen kostnadsfritt, se egen tegning av bod/tilleggsareal vedlagt. Det gis tillatelse til at seksjonen kan innlemme arealet i sin bruk, og at hele seksjonen bruksendres til boligareal. Seksjonseier påtar seg nødvendige søknader til PBE, samt alle kostnader med søknadsprosess og nødvendige ombygginger.

Vedlegg

3. E-Postmelding.pdf

4. Plantegning bodareal.pdf

Sak 8

Renovasjon i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgården i sameiet har sterkt behov for oppgradering. Styret er i gang med befaringer og innhenting av tilbud på å utføre arbeidet, som forutsetter at det blir satt opp stillaser i bakgården så lenge arbeidet blir gjennomført. Oppgraderingen vil omfatte oppussing av fasaden/sikring av løs masse/murstein, bytte takrenner, bytte vinduer, sikre balkongfester, sikre luftebalkonger.

Oppgraderingen må finansieres ved hjelp av lån, og styret ber sameiets årsmøte om fullmakt til å ta opp et samlet lån (som inkluderer dagens lån på 2,5 mill kr) på inntil 5 millioner kroner for å dekke denne utgiften.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et samlet lån (som inkluderer dagens lån på 2,5 mill kr) på inntil 5 millioner kroner for å dekke utgifter knyttet til oppgradering av bakgården.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025–2026

Det nåværende styret overtok styrets funksjoner etter årsmøtet i sameiet 11. mars 2025. Fram til årsmøtet 2026 (18. mars 2026) har styret avholdt 8 møter (inkludert møter i 2026).

1. Det nye styret ble konstituert i styremøtet 24. mars 2025. Her ble det også lagt opp til en arbeidsdeling mellom styrets representanter. Forretningsfører fra Obos deltok på styremøte i oktober 2025 for å hjelpe til med budsjettarbeidet.

2. Styret har fortsatt å følge opp tilstandsrapporter fra 2014 og 2019, med oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet. En kabel (antagelig fra byggeåret) mellom 16A og 16 B, ble koblet ut pga. stor brannfare. De to seksjonene og fellesområdet som fikk strøm fra denne kabelen, ble i stedet koblet på en ny kabel som ble byttet ut i 2023. I desember 2025 ble det gjennomført termografisk testing og obligatorisk internkontroll av el-anlegget i fellesområder. Eierne av næringsseksjonene (som er lovpålagt internkontroll) ble tilbudt at slik kontroll ble gjennomført, mot at de selv dekket kostnaden. Tre næringsseksjoner sa ja til dette. Arbeidet ble utført av Bravida, som konkluderte med at tilstanden i gården var relativt god. Arbeid pågår med å utbedre feil og mangler som ble påpekt. Styret har pålagt eiere av seksjoner hvor TG3- og TG2-avvik er påvist, å utbedre dem. Med disse tiltakene reduseres brannfaren i gården betydelig, og sameiets forsikringspremie kan reduseres.

3. Vårdugnad ble gjennomført 12. mai 2025 og høstdugnad ble gjennomført 17. september 2025. Container ble leid inn til begge dugnadene, som ble avsluttet med sosial samling i forhagen. De som møtte opp, jobbet bra, men styret oppfordrer flere av seksjonseierne til å delta på dugnadene. Styret diskuterer om det er mulig å iverksette tiltak for at flere seksjonseiere møter opp på dugnadene.

4. Nederste del av baktrappen i UV16B ble reparert i 2025. Den var i ferd med å gå i oppløsning og kunne være lett å snuble i.

5. Utgangsdøren i UV16A ble reparert i 2025, etter at et speil i døren var blitt sparket inn. Til tross for mange runder med reparasjoner, er det dessverre et problem at døren ikke smekker igjen. Det kan se ut til at det fortsatt blir begått hærverk på døren.

6. Renovasjon: Sameiet har det siste året hatt store utfordringer med store mengder søppel. Utfordringen ser ut til å være knyttet spesielt til utleiedelene i 16A. Der er det også et problem at søppel blir hensatt i baktrappen og i bakgården, noe som er svært brannfarlig. Rotter er observert i bakgården, og slik uansvarlig søppelhåndtering av sameiets beboere er uakseptabel. Noen få seksjonseiere bruker mye tid på å rydde etter andre, og styrets medlemmer har gjentatte ganger tatt kontakt med seksjonseiere i 16A på grunn av hensatt søppel i baktrappen. Likevel har problemet økt i omfang i 2025. Vi har også hatt noe uregelmessig søppelinnhenting i vinter, noe som er meldt til Oslo kommune. Vi har også hatt et tilfelle av brannstiftelse – en søppeldunk ble brakt ut i bakgården, hvor det ble satt fyr på innholdet.

7. I løpet av året er det registrert en rekke tilfeller av hasjrøyking i bakgården, noe som er til stor sjenanse for naboene. Seksjonseiere bes om å informere leieboere om at det er forbudt å røyke hasj i Norge, og særlig i sameiets bakgård. De bes også om å unngå annen røyking i bakgården, pga sjenanse for naboene.

8. Vinduer: Noen av vinduene står oppe i allslags vær, og er ofte ikke festet med haspe. Det gir stor slitasje på allerede gamle og slitne vinduene, og det er farlig, dersom et vindu faller ned i bakgården eller på fortauet, hvor det ofte oppholder seg folk. Aktuelle seksjonseiere er varslet flere ganger, men problemet vedvarer. Styret har rykket ut flere ganger og reparert vinduer som det ikke lenger var mulig å lukke. Gjelder minst to seksjoner.

9. På grunn av store vedlikeholdsutgifter og kraftig økning i kommunale avgifter, vedtok styret å øke fellesutgiftene med 8 % fra 1. januar 2026. Seksjonseierne ble varslet i desember 2025. Det er behov for en

stor oppgradering i bakgården, og befaring er gjennomført med to firmaer for reparasjon av fasadeskader, takrenner, vinduer og eventuelt utbedring av stålbjelker over balkonger. Tilbud er ikke mottatt, og styret fortsetter i 2026 med å lage et mer omfattende grunnlag/flere grunnlag for de ulike vedlikeholdsoppgavene.

10. Styret har sagt opp kontrakten med firmaet som vasker trappene i sameiet, med den hensikt å få en billigere avtale. Ny avtale inngås tidlig i 2026.

11. Dagens avtale med Global Connect for fiber og tv er uforholdsmessig dyr og ikke i samsvar med gjeldende medievirkelighet. Styret mottok tilbud fra Telenor Fiber i januar 2026 og vil ventelig inngå en ny og billigere avtale, som vil redusere fellesutgifter for leilighetsseksjonene. Næringsseksjonene kan også benytte seg av tilbud om nettilkobling i denne avtalen.

12. Styret jobber aktivt for å finne løsninger for ansvarlig drift i næringslokalene i bygården.

13. Styret har vært med på befaring i forbindelse med kjøp av leilighet for å kartlegge ventilasjon og mulighet for videre bruk av pipeløp mm. Styret ber om at seksjonseierne setter seg inn i hvilke regler som gjelder ved større ombygging, og at de varsler styret ved både større og mindre ombygginger.

14. I november 2025 ble det hengt opp bannere med politisk propaganda fra to vinduer i en av seksjonene i UV16A. Dette fikk stor medieoppmerksomhet, og styreleder sa i intervjuer at styret tar avstand fra slik symbolbruk. Å henge ut bannere som dekker hele eller deler av vinduer, er i strid med sameiets vedtekter. Byggets fasade skal ikke brukes til politisk agitasjon eller kommersielle formål, i henhold til kommunens skilt- og reklameforskrifter. Styret vurderte å anmelde saken, og gjorde det ikke, men hendelsen ble fanget opp av politiet, som oppsøkte sameiet for å samle inn informasjon.

15. Seksjon 5 (UV16A) og 14 (UV16B) fikk nye eiere i 2025. De ønskes velkommen.

SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975443906, KLIENTNR. 5524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 251 574	1 950 966	2 236 000	2 406 368
Andre inntekter	3	3 000	22 356	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 254 574**	**1 973 322**	**2 236 000**	**2 406 368**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-14 100	-10 150	-14 100
Styrehonorar	5	-70 000	-100 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 745	-5 950	-8 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-99 703	-95 148	-101 000	-103 345
Konsulenthonorar		-7 475	-5 205	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-213 892	-469 290	-341 000	-2 171 000
Forsikringer		-398 685	-344 633	-396 327	-443 886
Kommunale avgifter	8	-470 530	-430 620	-492 246	-513 541
Energi/fyring	9	-17 130	-20 253	-32 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 220	-185 002	-192 000	-209 000
Andre driftskostnader	10	-129 419	-122 018	-125 000	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 619 669**	**-1 792 218**	**-1 782 723**	**-3 751 072**
DRIFTSRESULTAT		**634 905**	**181 104**	**453 277**	**-1 344 704**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 474	41 424	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-187 354	-203 536	-192 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-140 880**	**-162 112**	**-152 000**	**-127 000**
ÅRSRESULTAT		**494 025**	**18 992**	**301 277**	**-1 471 704**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		494 025	18 992		

BESKYTTET

SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975443906, KLIENTNR. 5524

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 483	65 147
Forskuddsbetalte kostnader		16 416	19 461
Driftskonto OBOS-banken		433 667	111 380
Sparekonto OBOS-banken		119 986	115 942
SUM OMLØPSMIDLER		**591 552**	**311 930**
SUM EIENDELER		**591 552**	**311 930**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 024 549	-2 518 574
SUM EGENKAPITAL		**-2 024 549**	**-2 518 574**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 538 478	2 698 936
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 538 478**	**2 698 936**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 020	22 675
Leverandørgjeld		58 658	107 817
Påløpte renter		945	1 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 623**	**131 568**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**591 552**	**311 930**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen

André Severin Johansen /s/ Johan Flemming Ragnvald Hals /s/ Tove Gravdal /s/

Lise Cathrin Bakke /s/ Ida Kristina Hammarlund /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 186 692
Forretningslokale	707 580
Kabel-TV / Internett	201 756
Leie av fellesareal	74 678
Trappevask	80 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 251 574**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 745
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 745**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-33 150
Drift/vedlikehold VVS	-16 571
Drift/vedlikehold elektro	-128 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 838
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 796
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-213 892**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-353 343
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-110 382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-470 530**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-17 130
SUM ENERGI / FYRING	**-17 130**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-6 000
Container	-10 181
Vakthold	-3 870
Renhold ved firmaer	-104 741
Andre driftskostnader	-501
Andre kontorkostnader	-180
Gave, fradragsberettiget	-679
Bank- og kortgebyr	-2 742
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-526
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-129 419**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	38 286
Renter av driftskonto i OBOS-banken	825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 044
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 036
Andre renteinntekter	283
SUM FINANSINNTEKTER	**46 474**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-187 354
SUM FINANSKOSTNADER	**-187 354**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-3 522 000	
Nedbetalt tidligere	823 064	
Nedbetalt i år	160 458	
		-2 538 478
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 538 478**

BESKYTTET

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1KQI1-BNEW2-3WBS5-TCE24-DES8E-D57D8

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 14:35:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1KQI1-BNEW2-3WBS5-TCE24-DES8E-D57D8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Fra: André Severin Johansen <andre@arkpro.no>
Sendt: 5. oktober 2015 16:09
Til: PBE Postmottak
Emne: anmodning om veiledning ifht søknadsplikt/ melde mulig ulovlig bruk - 217/380

Hei,

jeg viser til telefonsamtale med saksbehandler i dag, hvor vi ble enige om å sende inn en skriftlig anmodning om veiledning/uttalelse.

Jeg er styreleder i St.Hanshaugterrasen boligsameie som omfatter Geitmyrsveien 1, Ullevålsveien 16b og 16a. Langs fasadene i 1 etasje mot ullevålsveien og waldemar thranesgate er det i 1. etasje Forretningslokaler. Disse har i forrige reguleringsplan fra 1978 (tror jeg) klart påtegnet formålet forretning. Det utløser normalt behov for en søknad om bruksendring om man skal feks. ha servering eller tjenesteytende servicenæring.

Lokalene og fasadene er relativt uforandret siden byggeåret, med tre-etasjeskillere mot krypkjeller og en to-trinns trapp opp midt i lokalene (langs senter bærevegg).

I dag brukes disse lokalene til Massasje, solstudio, frimerkebutikk, og hudpleie. Alle mener de er innenfor formålet fordi lokalene har vært brukt til dette i flere år fordi noen har sagt at de er næringslokaler. Slik jeg ser det er det en næringsseksjon etter eierseksjonsloven, men iht PBL regulert til formålet forretning. Og det vil da normalt kreve en søknad om bruksendring og dispensasjon fra formålet å endre bruken. I tilfellet solstudioet er det også forhold hvor lokalet er uten betjening, men står åpent for publikum store deler av døgnet, kun med en ambulerende vaskehjelp, som er uklar ofht. søknader og krav. Her er det også en utfordring i at det fra vel 8 båser kun er en rømningsvei.

Styret har vha. sameiets vedtekter oppfordret samtlige næringsseksjonseiere å bringe søknader og lokalenes tilstand i orden iht plan og bygnings-lovverk, arbeidstilsyn og bydelen, men har ikke fått den tilbakemeldingen vi ønsker og ser nå på mulige konsekvenser av brudd på lovlighet. Styrets ønske er å tvinge dagens eiere til å fraflytte sine lokaler, slik at nye seriøse drivere som de som har begynt å søke i seksjon 002, kan få bidra til at denne
sentrale





bygården på st.hanshaugen kan huse gode tilbud til bydelens befolkning, med tilbakeførte fasader og åpne fasader i 1. etasje.

Vi trenger derfor Plan og Bygningsetatens syn på krav om søknadsplikt ved bruksendring, og evt disp fra formålet. Vedlagt er bilder fra 1. etg slik den fremstår i dag, samt noen historiske bilder slik vi øsnker å tilbakeføre den.

mvh

André Severin
Johansen



Styreleder i St.Hanshaugterrassen
Boligsameie,



Foto: Teigen, Truls Oslo Museum

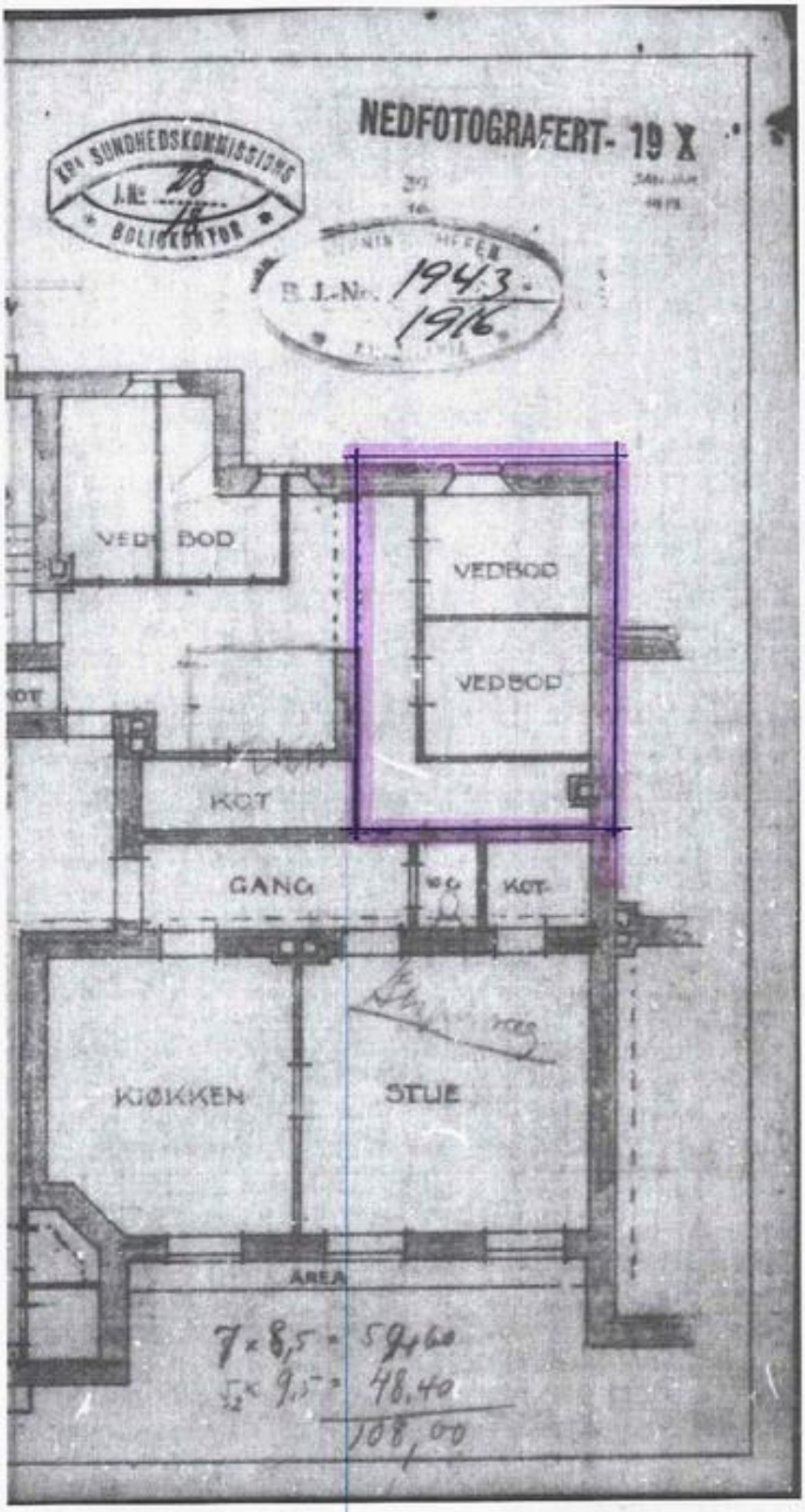


Foto: ukjent person Oslo


Vanita
FRIMERKEHJØRNET

Med vennlig hilsen
André Severin Johansen
Arkitekt MNAL
Andre@arkpro.no

Torggata 11 / 0181 Oslo / Norway / Tel.: 92628668 / www.arkpro.no
ARKITEKTURPRODUKSJON AS



Geitemyrsvn. 1

seksjon 22 - tilleggsdel

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26
Selskapsnummer: 5524 **Selskapsnavn:** SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

Organisasjonsnummer: 975443906
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Markus Menighetshus Schwensens gate 15, 1. etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rasmus Hildonen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Tilleggsareal til seksjon 22

Fremmet av: Lars Erik Muhri Larsen, som representerer seksjon 4.

Forslagsstillers begrunnelse:
Bakgrunn for at denne saken tas opp, er at Styret i sameiet i 2015 ba Oslo kommune ved ulovlighetsavdelingen hos PBE, om gjennomgang av bruken av næringsseksjonene i bygget: «for å sikre at bruken er i tråd med plan- og bygningsloven». Styret skrev at de: «ønsker å ha seriøse brukere i de enkelte seksjonene».

Plan- og bygningsetaten (brev av 24.07.2019) påla seksjonseier opphør av bruken av seksjon 22 til tannlege-kontor innen 31.10.2019. Samtidig ble det gitt et vedtak om tvangsmulkt på kr. 30.000. Det hevdes at seksjonen er godkjent til vaktmesterbolig ref. siste godkjente tegning, følgelig anses bruken av seksjonen til næring som ulovlig.

Tannlegen ble «reddet» av Nettavisen, da de skrev om saken. Med bakgrunn i deres omtale endret PBE sitt vedtak i brev av 16.03.2020.

Fremgangsmåten fra Styret og styreleder i denne saken er svært uheldig og kritikkverdig, og påførte tannlege Rogndahl stor usikkerhet og tapt fortjeneste. Det er rett og rimelig at tannlegen får en kompensasjon og erstatning, etter å ha blitt utsatt for dette.

Styrets innstilling
Årsmøtet sier nei til forslag til vedtak.

Bakgrunn for innstillingen:

Styret kjenner seg ikke igjen i saksfremstillingen. Dette dreier seg om en sak som ligger i kommunens byggesaksarkiv, sak nr. 210513949

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201513949

Som følge av at styret i 2015 grep inn i salget av seksjon 2 (Comix tegneseriebutikk) og bidro til tvungen avvikling av et massasjested i lokalet som inntil nylig har blitt brukt til sykkelbutikk (seksjon 1), ble det sendt en forespørsel

til kommunen om søknadsplikt ved bruksendring i næringslokaler i bygården. Det var en generell henvendelse til Plan- og bygningsetaten (PBE) i oktober 2015. Saken ble avsluttet for styrets del i september 2016, mens hver seksjonseier ble fulgt opp individuelt i etterkant.

PBE var på flere befaringer og avdekket ulovlige forhold som ble meddelt seksjonseierne i 2019, fire år etter at den generelle forespørselen fra sameiet var sendt. Sakene medførte at ulovlighetene har opphørt enten ved etterskuddsvis søknadsarbeid eller ved at virksomhetene flyttet ut.

De mest alvorlige ulovlighetene medførte stengning av lokalene ved Arbeidstilsynet og politi.

Styret har således kun etterfulgt vedtektenes §8 om styrets plikter.

Styret henviser for øvrig til saksinnsyn.oslo.komune.no under fanen «andre saker for fullt innsyn».

Vedlagt er opprinnelig melding til Oslo kommune i sin helhet, slik at årsmøtet selv kan vurdere innholdet mot innkommet sak.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

8. Renovasjon i bakgården

Bakgården i sameiet har sterkt behov for oppgradering. Styret er i gang med befaringer og innhenting av tilbud på å utføre arbeidet, som forutsetter at det blir satt opp stillaser i bakgården så lenge arbeidet blir gjennomført. Oppgraderingen vil omfatte oppussing av fasaden/sikring av løs masse/murstein, bytte takrenner, bytte vinduer, sikre balkongfester, sikre luftebalkonger.

Oppgraderingen må finansieres ved hjelp av lån, og styret ber sameiets årsmøte om fullmakt til å ta opp et samlet lån (som inkluderer dagens lån på 2,5 mill kr) på inntil 5 millioner kroner for å dekke denne utgiften.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt. Stemmelikehet ble løst ved loddtrekning.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Andre Severin Johansen

Følgende stilte til valg:
Andre Severin Johansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tove Gravdal
Ragnvald Hals

Følgende stilte til valg:
Tove Gravdal
Ragnvald Hals
Lars Muri Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katja Dahl Murphy

Følgende stilte til valg:
Katja Dahl Murphy

ULLEVÅLSVEIEN 39 AS
Eugeniesgate 9
0168 OSLO

mob. 913.91321 mail:lemlars@online.no

NOTAT – ÅRSMØTE 2026 sameiet St.Hanshaugterrassen

PROTOKOLLTILFØRSEL 2, sak 5-a: Styrets årsrapport

Tillegg til årsrapporten:

Det refereres til sak 8 på årsmøte 11.03.2025 vedrørende forslag om kjøp av råloft.

Det ble fattet følgende vedtak i underpunkt 6:
«Intensjonsavtale om salg kan inngås mellom styret og seksjonseierne. Endelig pris for erverv av loftsarealene og risiko ved prosjektet må fremmes for årsmøte».

Hva er status i saken?

Oslo, 18.03.2026

Lars Erik Muhri Larsen

Org.nr.: NO 965013482 MVA

ULLEVÅLSVEIEN 39 AS
Eugeniesgate 9
0168 OSLO

mob. 913.91321 mail:lemlars@online.no

NOTAT – ÅRSMØTE 2026 sameiet St.Hanshaugterrassen

PROTOKOLLTILFØRSEL 1, sak 5-a: Styrets årsrapport

Tillegg til punkt 3:

I forbindelse med vannlekkasje i gaten i krysset Geitemyrsveien - Ullevålsveien natt til søndag 4. mai, kom det vann inn i kjeller i 16A.

Mandag 5. mai oppdaget vi at det lå ca. 20 mm vann på gulv i tidligere tørkerom. Vannet ble tørket opp, og vi satt på varme for å få tørk i rommet.

Jeg viser til befaring i kjeller sammen med Øyvind Erichsen 9. mai 2025. Det var fortsatt mye fukt i yttervegg mot Ullevålsveien. Vi meldte til Styret at det bør settes på mer varme for å få tørket opp fukt i ytterveggen.

Seksjon 4 spadde opp og fjernet ca. 40 søppelsekker med jord/stein/søppel fra luftegraven langs Ullevålsveien mandag 12. mai. Ca. 10 av disse søppelsekkene ble kastet i containeren, som var leid inn av sameiet. Containeren ble kjørt vekk før man rakk å kaste alle søppelsekkene. Resterende søppelsekker ble derfor transportert til Franzefoss anlegg (0,52 tonn, innveid masse). Dette arbeidet ble utført og betalt av seksjon 4.

Det antas at massene i luftegraven bidro til å holde på vann, som trolig var medvirkende årsak til at yttervegg i kjelleren var fuktig lang tid etter at vannet var tørket opp.

Det er fortsatt mye søppel som ligger i luftegraven mot Wdm. Thranes gate.

Oslo, 18.03.2026

Lars Erik Muhri Larsen

PROTOKOLL

År 2025, den 11.mars ble det holdt ordinært årsmøte i **Sameiet St.Hanshaugterrassen** i Markus Menighetshus, Schwensens gate 15, 2 etg.

Årsmøte var innkalt ved skriv av 3.mars 2025.

Til stede var: 10 sameiere og 6 fullmakter

Dessuten møtte: **Ulf B.Karlsen fra OBOS og Takstmann Christopher Huun.**

Årsmøte ble åpnet av styreleder.

Sak 1: **Valg av møteleder**

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

Styrets innstilling:
Vår forretningsfører representert ved Ulf B. Karlsen velges som møteleder

Valgt ble: Ulf B. Karlsen

Sak 2: **Godkjenning av stemmeberettigede**

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

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

Vedtak:
Til stede:
Seksjonseiere: 10
Fullmektiger: 6

Sak 3: **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

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

Styrets innstilling:
Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Som protokollvitner ble Ida Hammarlund og Christoffer Wright foreslått.

Valgt til å føre protokoll: Ulf B. Karlsen
Valgt som protokollvitne: Ida Hammarlund og Christopher Wright

Transaction 09222115557541322818 Signed UK, IKH, CMW

Sak 4: **Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste**

Innkallingen er i hht lov og vedtekter.

Styrets innstilling:
Innkallingen og saksliste godkjennes.

Vedtak:
Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Protokolltilførsel fra Lars Erik Muhri Larsen.

Refererer til meldinger fra styret:
"Alle som har forslag til saker som det er ønske om at blir tatt opp på årsmøtet må sende dette til styret innen 23. Februar"(e-post av 19.01.2025). I e-post av 24.02.2025 ble det meldt: "Styret vurderte denne saken i dag og vedtok at saken ikke legges frem for årsmøte".

Alle seksjonseiere har forslags-, tale- og stemmerett på årsmøtet. Eiere har krav på å få med sine innmeldte saker, og det er ingen begrensning for hvor ofte en sak kan behandles.

Vår sak "Tilleggsareal til seksjon 22", ble meldt inn 22.02.2025 til styrerommet.no.
Vedlegger kopi av saken.

Sak 5: **Årsrapport og årsregnskap**

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6: **Fastsettelse av honorar**

Styrets innstilling:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-.

Sak 7: **Forslag til endring av vedtektene**

Bakgrunn:
Med referanse til sak 7 behandlet i årsmøtet 12. mars 2024.
Installasjon av balkonger for seksjon 23 og 24 i Geitmyrsveien 1.

Forslag:
Forslag til vedtektsendring for 5-1 (4) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Nytt underpunkt til (4):
b. For balkonger tilhørende seksjon 23 og 24 i Geitymyrsveien 1 bærer eier av disse seksjonene alle fremtidige vedlikeholdskostnader knyttet til sine balkonger.
Ida Hammarlund fremmet forslag om å utsette saken.

Transaction 09222115557541322818 Signed UK, IKH, CMW

Utsettelsesforslaget falt med 10 stemmer mot og 6 stemmer for.

Endre Tangedal foreslo å endre ordlyden til:

b. For balkonger tilhørende seksjon 23 og 24 i Geitemyrsveien 1 bærer eier av disse seksjonene alle fremtidige vedlikehold- og utskiftingskostnader knyttet til sine balkonger.

Vedtak:
Nytt punkt 5-1, (4), b tas inn i vedtektene med følgende ordlyd: For balkonger tilhørende seksjon 23 og 24 i Geitemyrsveien 1, bærer eier av disse seksjonene alle fremtidige vedlikehold- og utskiftingskostnader knyttet til sine balkonger.

Sak 8: **Forslag om kjøp av råloft** (saken krever 2/3 flertall)

Seksjon 20 og 27 har fremmet ønske om kjøp av deler av råloft i Ullevålsveien 16B og Geitmyrsvegen 1. Saken fremgår av vedlagte papirer og vil bli fremlagt av søkerne på årsmøtet

Styrets innstilling:
Om forslaget godkjennes av årsmøtet med det lovbestemte krav til flertall ønsker styret å påpeke at styret ikke har tilstrekkelig kompetanse til å følge opp saken juridisk og teknisk. Styret må da hyre inn slik uhildet kompetanse som bistand både for kontraktinngåelse og oppfølging av prosjektet.. Denne kompetansen må da «eies» av styret. De økonomiske kostnadene ved dette må dekkes av søkerne om kjøp.

Årsmøtet har to valg: Si nei til søkerne eller si ja til søkerne med tilføyelsen fra styrets vurdering.

Andre S. Johansen fremmet forslag om å utsette saken.
Utsettelsesforslaget falt med 10 stemmer for å behandle saken og 6 stemmer for utsettelse.

Torstein Bye foreslo å ta inn følgende som tillegg i vedtaket:
Intensjonsavtale om salg kan inngås mellom styret og seksjonseierne. Endelig pris for erverv av loftsarealene og risiko ved prosjektet må fremmes for årsmøte.

Andre S. Johansen foreslo at punkt 2 i forslagsstillers forslag til vedtak, ikke godkjennes.

Vedtak:
1. Fullmakt til salg.
   Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av det aktuelle fellesarealet (loftet) over seksjon 20 i Ullevålsveien 16B og seksjon 27 i Geitmyrsveien 1, forutsatt at nødvendig godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten.
2. Kostnads- og risikofordeling.
   Alle kostnader og all risiko knyttet til planlegging, utredninger, flytting og reetablering av boder, prosjektering, reseksjonering og gjennomføring av prosjektet bæres fullt og helt av seksjonseierne som benytter seg av opsjonen.

Transaction 09222115557541322818 Signed UK, IKH, CMW

3. Endring av eierbrøk og felleskostnader.
   Ved gjennomføring av salget skal eierbrøkene for seksjon 20 og seksjon 27 justeres i samsvar med det økte arealet. Felleskostnader for seksjonene rekalkuleres på bakgrunn av seksjonenes nye samlede bruksareal.
4. Ikrafttredelse. Dette vedtaket trer i kraft umiddelbart, og styret gis nødvendige fullmakter til å gjennomføre salget og øvrige beslutninger knyttet til opsjonen og reseksjoneringen.
5. Styrets rolle.
   Styret må engasjere uhildet kompetanse som bistand både for kontraktinngåelse og oppfølging av prosjektet. Denne kompetansen må "eies" av styret. De økonomiske kostnadene ved dette må dekkes av søkerne om kjøp.
6. Forutsetning.
   Intensjonsavtale om salg kan inngås mellom styret og seksjonseierne. Endelig pris for erverv av loftsarealene og risiko ved prosjektet må fremmes for årsmøte.

Vedtatt med 10 stemmer. 5 stemte imot.

En seksjonseier ankom møtet. Antall stemmeberettigede 17.

Sak 9: **Valg av tillitsvalgte**

9.1 Valg av styreleder for 1 år

Det ble fremmet forslag på Andre S. Johansen

Valgt ble: Andre S. Johansen

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Det ble foreslått følgende kandidater:
Ida K. Hammarlund
Lise C. Bakke
Lars Erik Muhri Larsen
Tazmina Makhani Thue

Valgt ble: Ida K. Hammarlund. Valgt med 7 stemmer
Lise C. Bakke. Valgt med 6 stemmer

9.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Det ble fremmet forslag på Christopher M. Wright

Valgt ble: Christopher M. Wright

9.4 Valg av valgkomité

Det ble fremmet forslag på Øyvind Erichsen og Christopher Wright

Valgt ble: Christopher M. Wright
Øyvind Erichsen

Ida K. Hammarlund
Valgt av årsmøte

Ulf B. Karlsen
Møteleder

Christopher Wright
Valgt av årsmøte

Transaction 09222115557541322818 Signed UK, IKH, CMW

Ingeniørfirma Stephensen AS

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

Dato:	**27.01.2026**	Dokument nr:		Prosjektnr.:	
Prosjekt:	**Ullevålsveien 16 B – Oslo**				
Emne:	**Overordnet notat – Konstruksjon, brannsikkerhet og bygningsfysikk**				
Oppdragsgiver:	**Jan Henrik Schou Straumsheim – Ullevålsveien 16 B**				

Prosjektingeniører		Rev.	Dato	Sign.
Utarbeidet av:	Endre N. Stephensen	13.02.2026	27.01.2026	
Kontrollert av:				

Distribusjon:	Funksjon	Adresse	Uttalelse	Info
Jan Henrik Schous Straumsheim	Tiltakshaver	straumsheim@gmail.com		x

Innhold

1. Innledning 1
2. Opplysninger om bygningen 2
3. Gjeldende Forskrifter, standarder, litteratur 2
4. Laster 2
a. Nyttelaster og egenlaster 2
5. Geometri 3
6. Konstruksjonssikkerhet 3
7. Brannsikkerhet 4
8. Bygningsfysikk 6
9. Oppsummering 7

1. Innledning

Ingeniørfirma Stephensen AS er engasjert av Jan Henrik Schou Straumsheim ved Ullevålsveien 16 B for en overordnet vurdering av konstruksjonsikkerhet, brannsikkerhet og bygningsfysikk i forbindelse med ønsket om å innlemme loftsareal til en del av boligen og bruksendre dette fra tilleggsdel til hovedddel.

Det er gjennomført befaringer på stedet i samarbeid med tiltakshaver den 14.01.2026.

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

Det er innhentet tegninger fra PBE sin innsynsportal for originale tegninger.
Murgården er en eldre murgård fra tidlig 1900-tallet og består av 4 etasjer samt kjeller og loft.

2. Opplysninger om bygningen

Objekt info	
Adresse	Ullevålsveien 16 B
Postnummer og sted	0171 Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	380
Festenummer	0
Seksjonsnummer	0
Bygningsnummer	-
Brannobjekt	Gård med 4 etasjer + kjeller og loft
Byggeår	1916

3. Gjeldende Forskrifter, standarder, litteratur

- TEK17 med tilhørende veiledning må tilfredsstilles ved bruksendring både når det gjelder brannsikkerhet og bygningsfysikk (Eventuelt kan enkelte forhold omsøkes med unntak.
- Eurokodene må tilfredsstilles i forbindelse med prosjektering av konstruksjonssikkerhet.
- Loftsveileder Oslo kommune revidert august 2025.
- https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger **

** Link for bruksendring av bolig oppført før 1. juli 2011 med unntaksbestemmelser som kom i 2016. Her er det enkelte lempinger om også kan benyttes for en loftsutbygging, blant annet ventilasjon og energi, men gjelder ikke forhold som går på helse, miljø og sikkerhet.

4. Laster

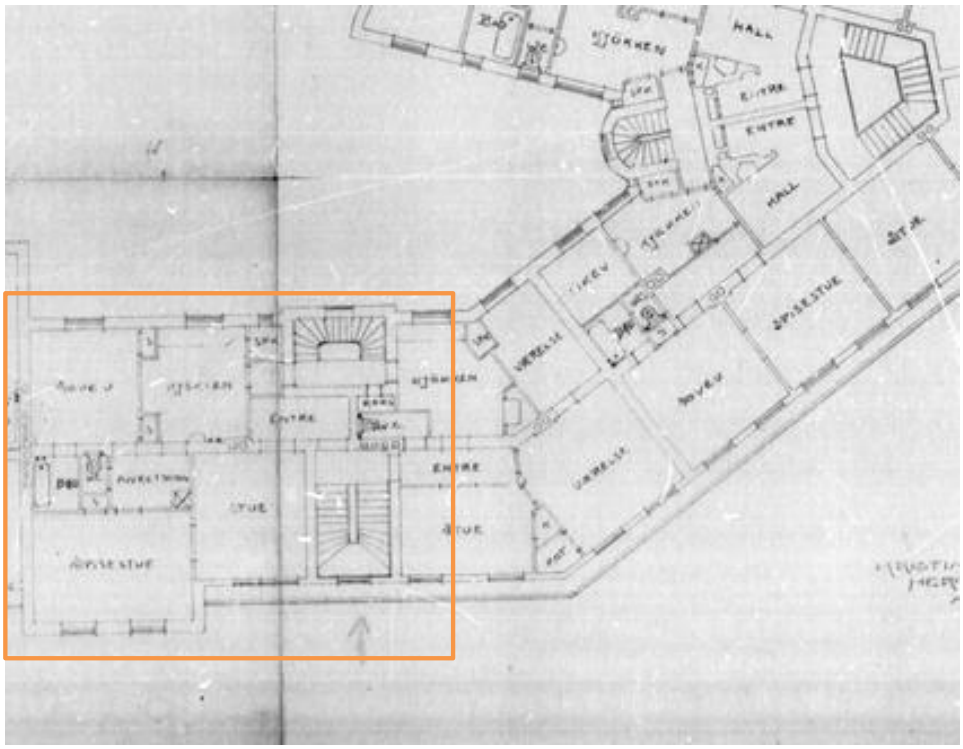
a. Nyttelaster og egenlaster

Nyttelast og egenlast er aktuelt i prosjekteringsfasen, denne fasen gjelder kun overordnet vurdering.

Dog må det forventes økte egenlaster på konstruksjonen, snølast på eksisterende takkonstruksjon og nyttelast på etasjeskiller mellom loft og leilighet i 4. etg.

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

5. Geometri



Bilde 1: Plan 4. etg fra saksarkiv

6. Konstruksjonssikkerhet

Forholdet må prosjekteres, takkonstruksjon må tåle en tilleggslast fra bygningsfysisk utbedring av takflaten og snølast etter dagens regelverk.

Etasjeskillet mellom 4. etg og loft må tåle en nyttelast på 2.0 kN/m² samt økte egenlaster av en eventuell konstruksjons endring/oppgradering i forbindelse med bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel (Inndeling av aktuelt areal på loft med nye vegger [EI 60] og oppgrader etasjeskillet).

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

De fleste loftsutbygginger innebærer at det må gjøres endringer i den eksisterende bærekonstruksjonen. Konstruksjonene i gamle gårder ble som regel bygget på håndverkserfaringer, og enkle dimensjoneringsregler for materialbruk og sammenføyninger. Takkonstruksjonene kan derfor ha liten eller ingen restbæreevne og etasjeskillet mellom etasjene ligger trolig nok det samme.

Det ble under befaringen ikke observert noen spesifikke utfordringer med tanke på konstruksjonssikkerhet ved en innlemming av loft som en del av underliggende leilighet. Økte laster på konstruksjonsdelene må føres videre ned til grunnen.

Takkonstruksjon og etasjeskillet må sannsynligvis oppgraderes/utbedres med tanke på konstruksjonssikkerhet som følge av tiltak. Økt egenlast og snølast for taket samt nyttelast for etasjeskillet vil sannsynligvis medføre at bærende bygningsdeler må utbedres.

7. Brannsikkerhet

Bruksendring av loftsareal fra tilleggsdel til hoveddel som del av underliggende boenhet krever brannprosjektering etter TEK17.

Murgården består av 4 etasjer samt kjeller og loft. En innlemming av deler av loftet som en del av eksisterende leilighet i 4. etg vil kunne havne inn under brannklasse 3, grunnet risikoklasse 4 og 5 tellende etasjer. Tiltaket fører ikke til økt kompleksitet, høyere sannsynsynlighet for eller konsekvens av brann, og det vurderes til at byggets bærende konstruksjoner og brannskiller kan videreføres med preaksepterte ytelser for BKL 2.

Tiltaket kan vurderes til tiltaksklasse 2. Ønsket tiltak gjelder en utvidelse av leilighet hvor en begrenset del av loftet ønskes innlemmet som en del av eksisterende leilighet i 4. etg slik at leiligheten går over 2 plan. Det er ikke snakk om å bygge ut loftet med separate leiligheter. Leiligheten har tilgang til to uavhengige rømningsveier i form av trapperom, kompleksiteten mtp. brannsikkerhet er moderat, tiltaket påvirker bygningsmasse og rømningsforhold i liten grad og vurderes til middels kompleksitet og vanskelighetsgrad hvor prosjektering kan skje etter anerkjente forutsetninger, beregningsmetoder og tekniske prinsipper.

Forhold som må vurderes er blant annet:

- Rømningsvei
- Branncelleinndeling og skillende konstruksjoner
- Sprinkelanlegg
- Brannalarmanlegg
- Røykventilasjon trapperom

<u>Rømningsvei:</u>
Selv om tiltaket i seg selv ikke påvirker trapperommet, er rømningstrase ut av tiltaket via trapperom. Rømningsforhold i trapperom er dermed ansett som en del av tiltaket. Dette kan

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

medføre at det må oppgraderes vinduer og dører eller andre forhold i trapperom etter prosjektering

Fra branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.
For aktuell leilighet er det utgang til to uavhengige rømningsveier som fører til sikkert sted i form av hovedtrapp og baktrapp(bitrapp).

Dører til og i rømningsvei må ha en fri bredde på minimum 0,86m og en høyde på minimum 2,0 m. Her må eksisterende dør fra loft til bitrapp utbedres.

Fri bredde må også være 0,86 m i rømningsveien for øvrig (hovedtrapp og bitrapp).

Branncelleinndeling og skillende konstruksjoner:
Areal på loft som skal innlemmes i underliggende leilighet må skilles fra øvrige arealer på loft med brannmotstand EI 60 [A60], dør fra boenhet kan ha halve klassen som veggen EI 30 CSa.

Boareal på loft og areal benyttet til lagring (boder) må skilles fra hverandre, her vil det nok måtte etableres en branncelle mellom leilighet og bodareal, slik at man får en mellomgang.

Sprinkleranlegg:

Vurderingen av om kravet til automatisk slokkeanlegg er relevant har en nær sammenheng med om kravet til heis også er et relevant krav. Når kravet om heis vil være et relevant krav vil bero på en konkret vurdering med utgangspunkt i de momentene som er listet opp i forarbeidene.
Basert på ordlyden i TEK 17 § 11-12 første ledd bokstav a) er det lite som trekker i retning av at det gjelder et krav om automatisk slokkeanlegg der kravet om heis ikke er et relevant krav.

Tiltaket gjelder bruksendring av deler av loftsareal til å bli en del av leiligheten i 4. etg, slik at man får en leilighet over 2 plan.

Hvis tiltaket hadde vært å bruksendre loftsareal til selvstendige boenheter, ville saken stilt seg annerledes.

Dersom en loftutbygging innebærer at det etableres én eller flere nye boenheter (tiltak med krav om heis), er det også krav om at det installeres automatisk slokkeanlegg.

Vår vurdering er at dette tiltaket ikke vil utløse krav om heis og således ikke krav om sprinkelanlegg.

Brannalarmanlegg:

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

TEK 17 stiller krav til brannalarmanlegg for byggverk beregnet til virksomhet i risikoklasse 2 til 6.

Eksisterende brannalarmanlegg må utvides med tanke på bruksendringen av loft.

Røykventilasjon:
TEK 17 § 11-8

1. Trapperom som er rømningsvei i byggverk med flere enn to etasjer, må røykventileres.
2. I byggverk med inntil 8 etasjer med trapperom Tr 1 eller Tr 2, jf. § 11-13 Tabell 2, er det tilstrekkelig med luke eller vindu med fri åpning minimum 1,0 m^2 øverst i trapperommet.
3. Luke eller vindu skal kunne åpnes manuelt med bryter fra inngangsplanet.

Det må etableres system for røykkontroll i tråd med overnevnte, dog kan det vurderes om det er tilstrekkelig med åpningsbare vinduer uten manuell bryter da trapperommet er bestående og i liten grad blir påvirket av tiltaket.

8. Bygningsfysikk

Energi:
Takkonstruksjonen består av saltak med ark mot Geitmyrsveien. Takflatene brytes da av kilsperrer. For å få til en effektiv lufting av en isolert takkonstruksjon må man etablere lufting på oversiden av eksisterende undertak. Det er ikke mulig å etablere en luftet konstruksjon på undersiden av eksisterende undertak. For takkonstruksjonen kan man benytte seg av unntaksbestemmelsene for boliger oppført før 1. juli 2011 og isolere takflaten slik man mener er tilstrekkelig.

Det viktig å opprettholde takets kaldloftfunksjon med tanke på å hindre utvendig smelting og dannelse av istapper som kan utgjøre en fare for omgivelsene. Det må derfor tidlig i prosjekteringen avsettes tilstrekkelig plass til innvendig isolasjon og god lufting over isolasjonssjiktet.

Lyd:
Nytt areal på loft som inneholder areal til boligformål må vurderes mot TEK17 § 13-6 *Generelle krav om lyd og vibrasjoner* samt Norsk Standard NS 8175 hva gjelder eventuelle lydskiller.

Kontaktinfo Ingeniørfirma Stephensen
95993576
endre@ing-stephensen.no
Tyrihansveien 18, 1709 Sarpsborg

9. Oppsummering

Tiltaket må omsøkes med ansvarlig søker, de ulike fagområdene må ansvarsbelegges og detaljprosjekteres.

Dette dokumentet er kun en overordnet vurdering av tiltaket, det er prosjekteringen innen de enkelte fagområder som er gjeldende og endelige.

Det vurderes som et gjennomførbart prosjekt totalt sett.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ullevålsveien 16.		68/863

Byggherre

Direktör ARNE RUUD
Ullevålsveien 16
OSLO-1.

Ansvarshavende

Murmester ODDVAR HAGA
Sörligt. 8
OSLO-5.

Dato 12. juni 1968.

HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
for, Hans Greftegreff.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1832
OSLO

Arnulfsen
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Cad

på matr.nr. 16 Ullevålsveien

Innlevert 24 okt 16. 1932 · Attestert

Ferdig attestert 2/10-1933

Overrundes Oslo helseråd

Oslo den 24 okt 16. 1932

A. Lidland

GM/VW.

Ad: 16 Ullevålsveien,

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 anbefales ikke efter den forelagte plan.

Oslo helseråd den 31. oktober 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Byggeavdelingen I
31 OKT. 1932

Th. Brandt-Hegge

Tilsvh. f. helserådets pålegning kan ennu ikke godtgjøres.
Meddeles ennu.
Oslo 1/11 32
A. Lidland

Oslo 2/11 32

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen arkitekt
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 07.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201104587-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjarne Alme | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 16	Eiendom:	217/380/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet St. Hanshaugterrassen	Adresse:	Ullevålsveien 16, 0171 OSLO
Søker:	Tore Lund Berntzen arkitekt	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 16

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2012 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet St. Hanshaugterrassen, Ullevålsveien 16, 0171 OSLO, rokaroli@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

501-1916.

1372/1916.

Anmeldelse og begjæringen.

665/1916 = 667/16

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. ~~1 Gjelleraasveien~~ Nyst m. 16 Ullevoldsveien

Indleveret 5te juli 1916. Attesteret

Ferdig attestert 5.9.1925

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 4de juli 1916.

pr. Inspektøren

G. Dyre.

1232/1916

Bygningen er beliggende paa en grund av nr. 1 Gjellerasveien. Opmaaling er endnu ikke foretat. Gjellerasveien og Ullevoldsveien er opmaalt i rigtig bredde, men ikke i fuld længde. Intet at bemerke.

Kristiania 11 juli 1916.

Gjæver Pedersen

J. A. Haug.

Oversendes Kristiania Sundhedskommission til Erklæring. Der tilstrænges Dispensation fra § 40 2det.

Kristiania 12te juli 1916

For Inspektøren

G. Dyre

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Omlegging av bedegulv og innredning bad i w.c.rom.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Ullevålsvn. 16 b.		62/1442

Byggherre
A/S St. Hanshaugterrassen
v/o.r.sakf. Högset
Akersgt. 20
Oslo

Ansvarshavende
Tømmermester A. Stenberg
Torggt. 17
Oslo

Dato
27.mars 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid **ikke** fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

K.R.

Distriktsingeniør
xxxxxxx

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

10000. R. A. 689/62. -

Anmeldelse
1. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 37
1935
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Fjedskapsbod og skurtak

på matr.-nr. 16 Ullevålsveien

Innlevert 7 januar 1935. Attestert

Ferdig attestert 22.5.1935

Oversendes Oslo helseråd
Oslo 8/1.35
A. Skilland

GM/VW.

Ad: 16 Ullevålsveien, jnr. 39/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76[4] anbefales innvilget.

I skuret må ikke opbevares ting som kan tiltrekke rotter."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 30. januar 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Stein

Bygn. chefen
30 JAN. 1935

A N M E L D E L S E .

Tegning.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 315/35 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosett.

på matr.-nr. 16 Ullevaalsveien

Innlevert 21. februar 1935. Attestert

Ferdig attestert 8.6.1935

Oversendes Oslo Helseraad.

Oslo, den 22-2-1935.

GM/VW.

Ad: 16 Ullevålsveien, jnr. 229/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Oslo helseråd den 19. mars 1935.

Efter bemyndigelse

Bygn. 19 MRS. 1935

N.d. til innskilling
Oslo 22/3-35

Anmeldelse
Tegning

Nr 1055 1933

Oslo

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Facadeforandring

på matr.nr. 16 Ullevålsveien

Innlevert 20 juni 1933 Attestert

Ferdig attestert 20.4.1934

N D til innstilling

Oslo den 20de juni 1933

J. Skilland

Sekr.

N/MS.
J.nr. 1055/1933.

Ad: 16 Ullevålsveien.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 23.juni 1933.

G/Berg

EB/VW.

Ad: 16 Ullevålsveien, jnr. 1183/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

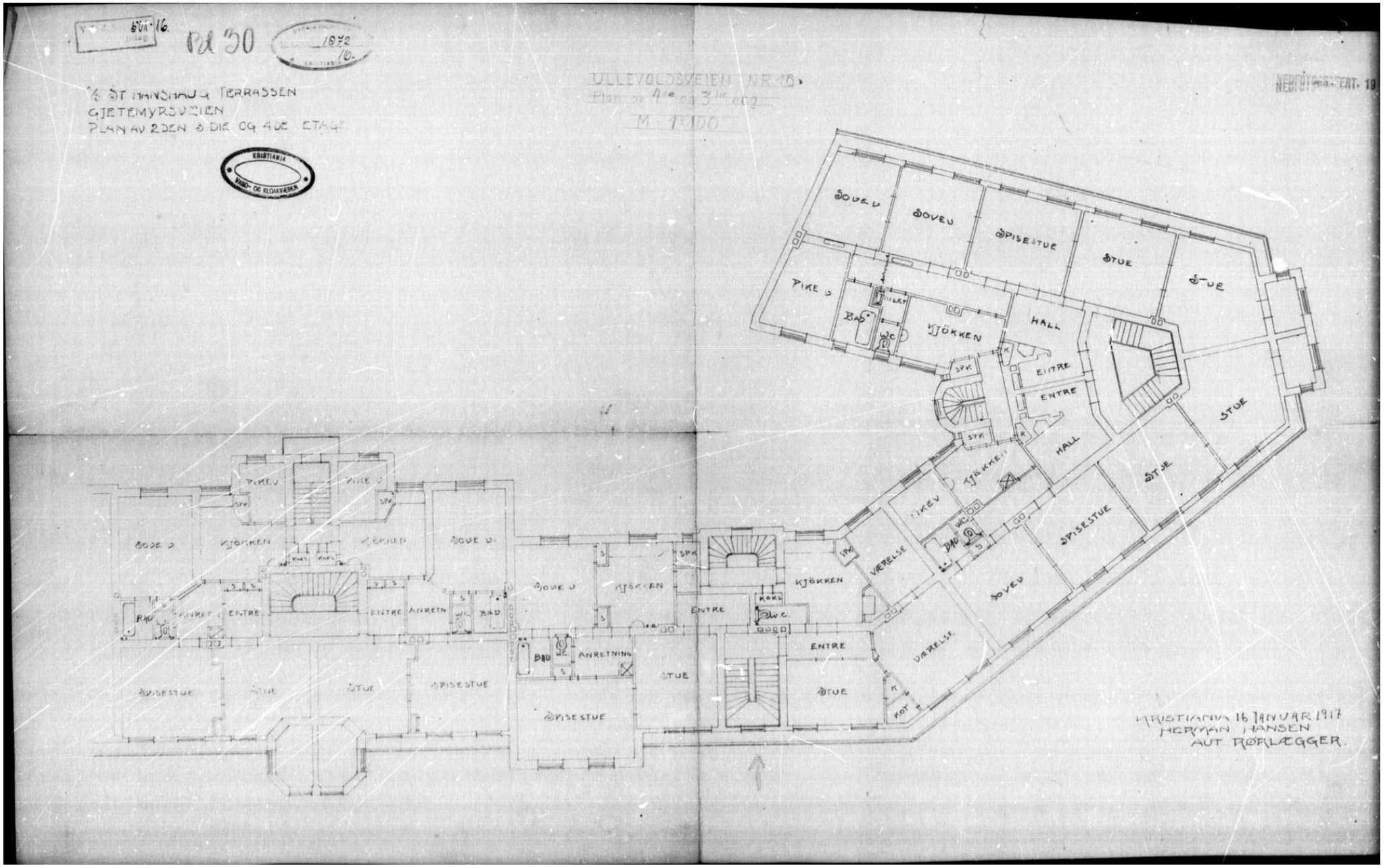
Intet å bemerke, idet man forutsetter lokalenes bruk anmeldt senere.

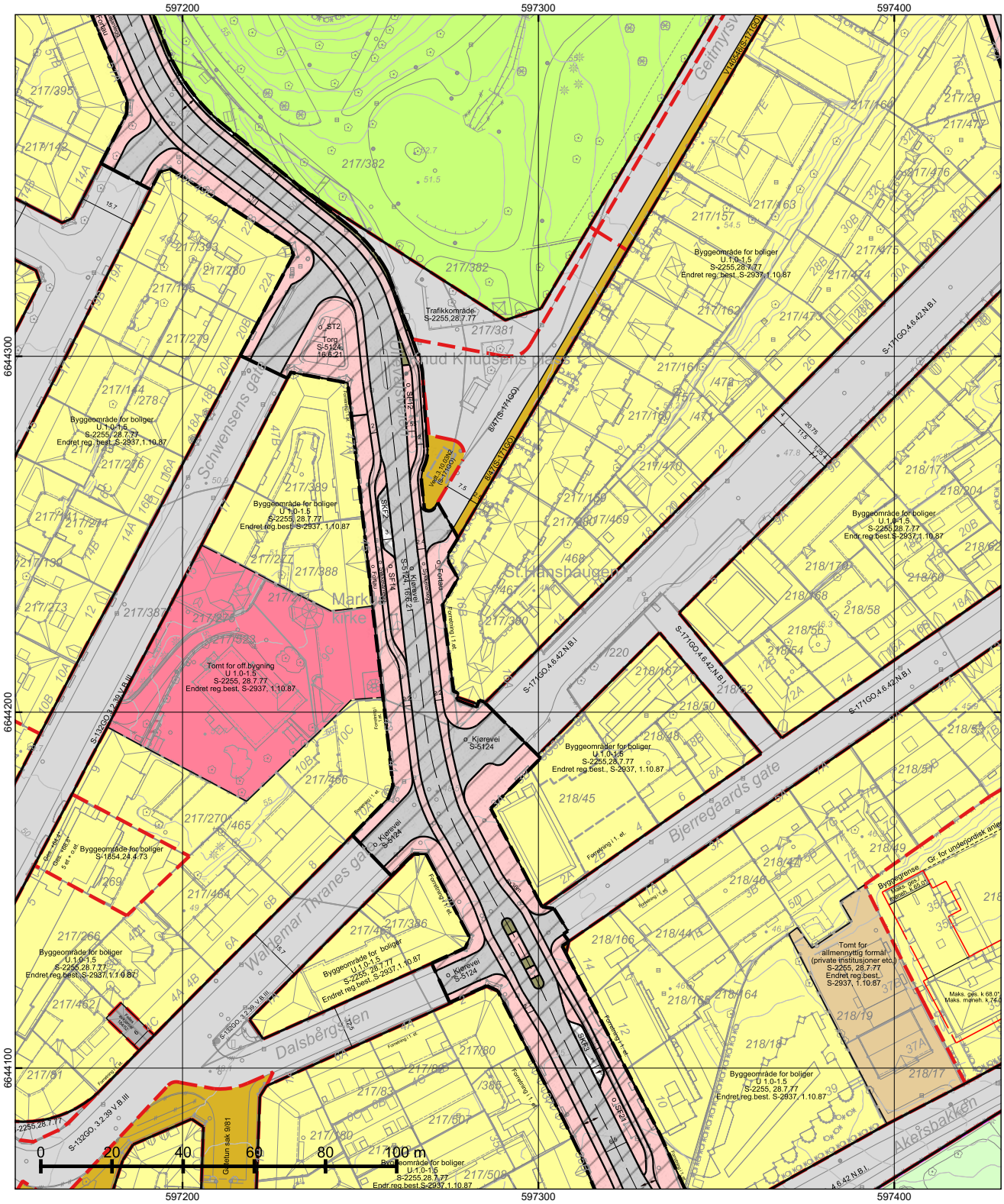
Oslo helseråd den 27. juni 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Byg[illegible]fens J.nr.:
28 JUN


Pl 30
1872
16.
KRISTIANIA BYGN.- OG KLOAKVÆSEN
½ ST HANSHAUG TERRASSEN
GJETEMYRSVEIEN
PLAN AV 2DEN 3DIE OG 4DE ETAGE
ULLEVOLDSVEIEN NR 16.
Plan av 4de og 3die etg
M = 1:100
NEBYGNINGSNR. 19
SOVEV
SOVEV
SPISESTUE
STUE
STUE
PIKE V
BAD
TOILET
W.C.
KJØKKEN
HALL
ENTRE
SPK
K
ENTRE
HALL
STUE
STUE
KJØKKEN
PIKE V
VÆRELSE
BAD
W.C.
SPISESTUE
SOVEV
VÆRELSE
ENTRE
STUE
K
KOT
PIKE V
PIKE V
SOVE V
KJØKKEN
KJØKKEN
SOVE V.
SPK
KOKS
KOKS
S
S
S
S
S
S
S
S
ENTRE
ANRET.
ENTRE
ENTRE
ANRETN
W.C.
BAD
SOVE V
KJØKKEN
SPK
ENTRE
KOKS
W.C.
BAD
ANRETNING
STUE
SPISESTUE
STUE
STUE
SPISESTUE
SPISESTUE
KRISTIANIA 16 JANUAR 1917
HERMAN HANSEN
AUT. RØRLÆGGER.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

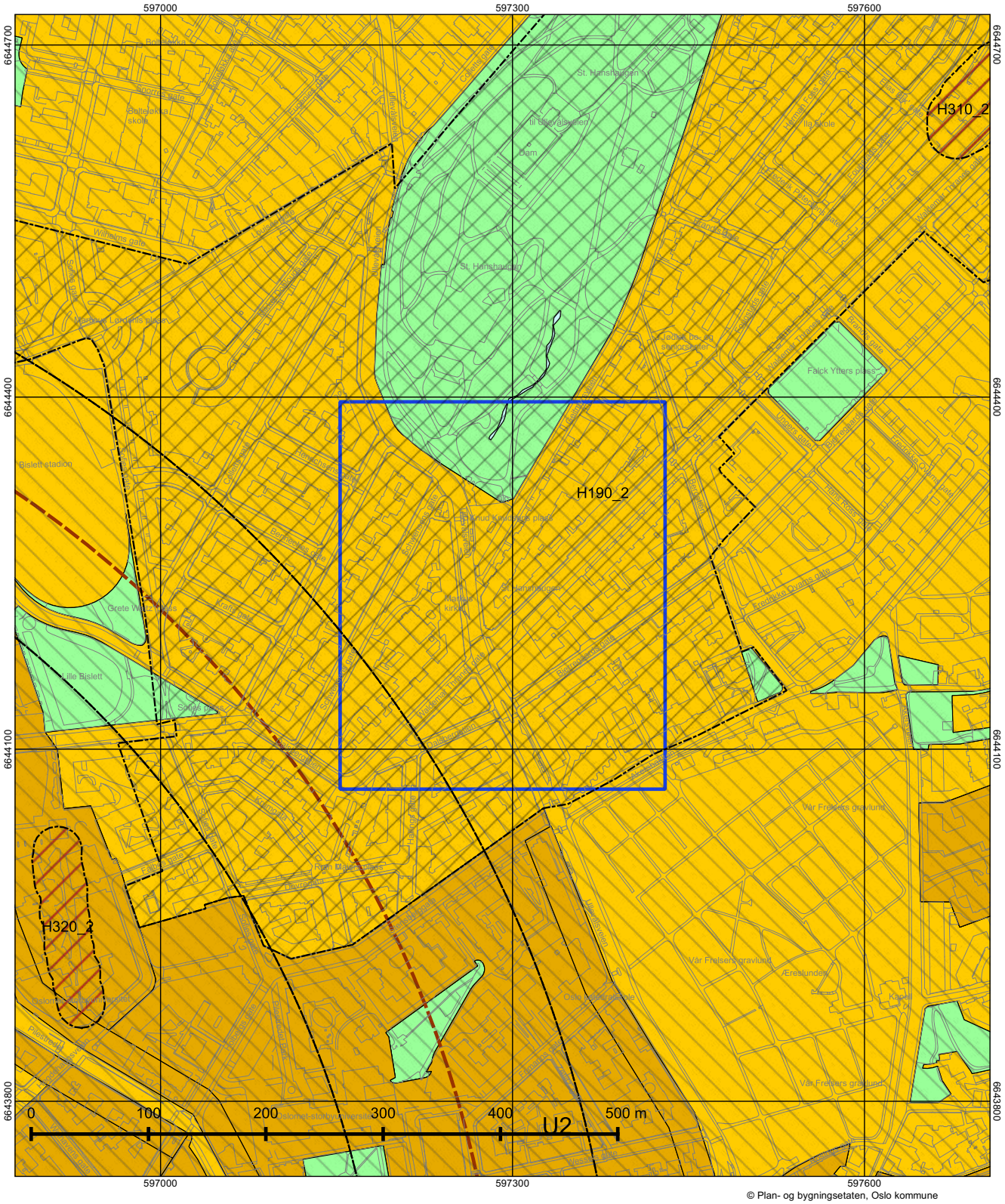
PlottID/Best.nr: 161087/ 86537296
Deres ref.:
Adresse: Ullevålsveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/380

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161087/86537296
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

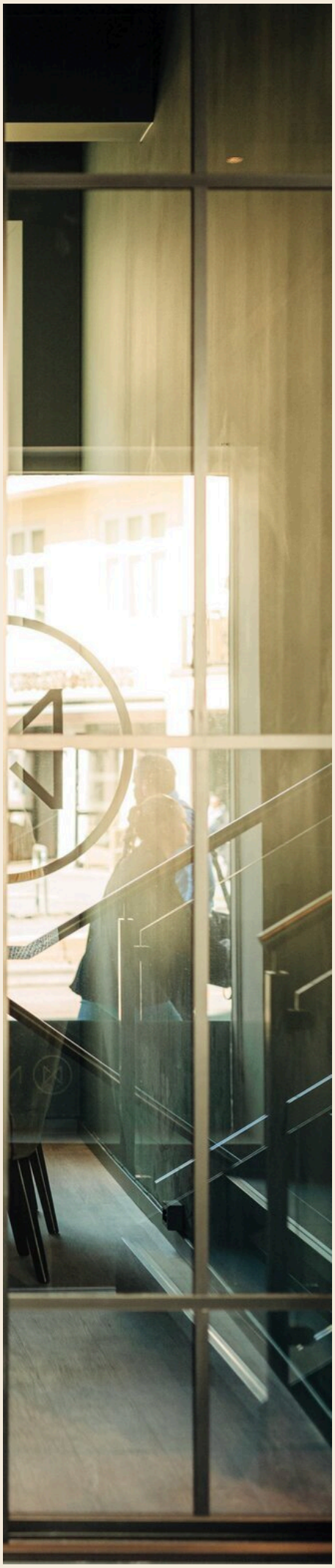
Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0385/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 16B 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 380, snr 20 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: