

Ullevålsveien 17



Velkommen til

Ullevålsveien 17



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2023

ST. HANSHAUGEN

Lekker og nyoppusset 4-roms med solrik balkong - Heis - Garasjeplass - Lite støy - To nye bad - Nytt kjøkken - Mye lys

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	308 750,-
Totalpris	12 208 750,-
Fellesutgifter	3 999,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	3
Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1986
Tomt	692.9 kvm, eiet
Megler	Stian M. Baklie
Telefon	411 05 849
E-post	s.baklie@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en meget pen og gjennomført 4-roms med etterspurte fasiliteter som stor og solrik balkong, heis i bygget og garasjeplass med lader i kjeller.

- Boligen er nyoppusset i omfattende grad med nye gulv, vegger er sparklet og malt, to nydelige bad med spa-inspirasjon og et lekkert kjøkken i sosial løsning tilknyttet stuen. Lite støy fra veien og utsyn mot grøntområde fra soverommene samt ingen innsyn.

- Balkongen er meget solrik, vender mot rolig bakgård og har god plass til sofagruppe, spiseplass og grill.

- Stue og kjøkken er et naturlig samlingspunkt med flere spiseplasser og man har utgang til balkongen. Romslige soverom med plass til skap og dobbeltseng samt at hovedsoverommet har en-suite bad. To meget pene bad med høy kvalitet, god størrelse, dusjsone og opplegg for vask/tørk.

Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 108 kvm.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 9 kvm.

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

ULLEVÅLSVEIEN 17

4. Etasje



FIDENS

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






























SAMSUNG

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
5-0178/23

Adresse
Ullevålsveien 17 0165 OSLO

Matrikkel
Gnr 208, bnr 766, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lindsey Jane Moore
Alexander Sean Fullam
Nicola Kate Fullam

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
9 900,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
298 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
308 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
12 198 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
12 208 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Felleskostnader per måned
Kr 3 999,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis med 11.997,- pr kvartal.

Herav:
Felleskostnader: 10 751,-
Kabel-tv: 1 246,-

Felleskostnader vil økes med en prosentsats ved årsmøte i juni, sats er ennå ikke bestemt, men primært for å kompensere for prisstigning.

Sameiet har tilstrebet å holde felleskostnadene nede ved at mange av beboerne frivillig gjør noe driftsoppgaver, men vi må nok påregne at flere av oppgavene som vask av fellesområder, måking, etc. etterhvert blir tjenester som må kjøpes eksternt, dette vil påvirke felleskostnadene. Oslo kommune varsler en økning i avgiftene til vann og avløp med omlag 30% i 2025 og vil gi økte felleskostnader for våre beboere.

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer

Sameiet Ullevålsveien 17
Org. nr: 971273909

Om sameiet

- Sameiet består av 14 boligseksjoner og en forretningsseksjon.

Det er en sprekk i ytterveggen mot Ullevålsveien 15. Sprekken skal utredes/tettes. Det er ikke avklart pt. om sameiet må utbedre hele veggen. Styreleder har tidligere informer at sameiet disponerer midler/egenkapital for reparasjon, men det foreligger foreløpig ikke vedtak om bruk av egne midler eller annen form for finansiering. Dette vil nok enten ta mye av sameiet egenkapital eller måtte tas opp lån for. I tillegg er heisen gammel og krever litt vedlikehold. Det kan være kabelen må skiftes i fremtiden. Bygget drar på årene og det vil komme litt mer vedlikeholds/renovering fremover.

Statusoppdatering fra styreleder:
Styret jobber med å lage en vedlikeholdsplan og ønsker å få utarbeidet en tilstandsrapport for bygget for å kartlegge behovet for eventuelle oppgraderinger, og tidsplan for dette. Det har ikke vært utført store utskiftninger av de tekniske anleggene siden bygget var nytt i 1986 og det må påregnes noe kostnader rundt dette. Vi vet at det må gjøres en større utbedring av en yttervegg, og vil derfor se på en helhetlig plan som kan omfatte mer enn denne veggen når vi eventuelt henter inn rigg og entreprenør til dette. Grunnet sameieformen kan det derfor bli aktuelt med innskudd eller økt husleie for å dekke eventuelle kostnader utover det sameiet har av kapital.

Areal

P-rom: 107 kvm, BRA: 113 kvm

Antall soverom

3

Antall bad

2

Byggeår

1986

Etasje

4

Takstmann

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel.
- Taket er et flatt tak og saltak, og er tekket med metallplater og papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags og 2+1 glass.
- Slette innerdører.
- Ytterdør B30/db35

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Karmer er værslitte og det er sprekker i utvendigefuger rundt vinduer.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er skjevt slag på dør til kontor og entrédør er hard å få i lukke stilling.

- Kjøkken:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

- Varmtvannsbereder:
Varmtvannsberedere er plassert i felles areal Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiers tid?
Ja, både av faglært og ufaglært.
Firma og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Byggmester 24H har utført rørleggerarbeid på badet, som innebærer installasjon og utskifting av rør og sanitærutstyr.

1.1 Ble tettesjikt, membran eller sluk fornyet eller oppgradert?
Ja
Eventuell kommentar: Full ombygging med alle sluk oppgradert/fornyet. Vegger og membraner erstattet og bygget i henhold til 2023-standard.

1.2 Finnes det dokumentasjon på hvordan badet eller vaskerommet er bygget opp?
Ja, av faglært.
Firma og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Byggmester 24H utførte arbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

2. Er det gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiers tid?
Ja, av faglært.
Firma og beskrivelse av arbeidet: Ansvarlig sameie.

3. Er det utført arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiers tid?
Nei.
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. etasje, og drenering er derfor ikke relevant, ettersom den kun påvirker boliger på bakkeplan eller lavere etasjer hvor vanninntrenging kan være et problem.

4. Er det gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiers tid?
Ja, av faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja, men ikke vedlagt.

Beskrivelse av arbeidet og årsak til manglende samsvarserklæring: Det er utført elektrisk arbeid av en faglært elektriker, som har gjennomført installasjon og oppgradering av deler av det elektriske anlegget. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og har blitt kontrollert. Det foreligger en samsvarserklæring, men denne er ikke vedlagt. Samsvarserklæringen er etterspurt fra den ansvarlige elektrikeren.

4.1 Har det elektriske anlegget blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført i 2022/2023, i forbindelse med annet arbeid som ble utført i boligen. Dette var for å sikre at det elektriske anlegget var i forskriftsmessig stand, og at alt arbeid – både nytt og eksisterende – oppfylte gjeldende sikkerhetskrav.

4.2 Er det installert elbil-lader på eiendommen/boligen?
Ja, av faglært.
Firma og beskrivelse av arbeidet: Elbilladeren er installert av faglært personell i regi av sameiet, som hadde ansvar for planlegging og gjennomføring av installasjonen. Arbeidet ble utført som en del av en felles satsing i sameiet på å tilrettelegge for elbil-lading til beboerne. Installasjonen er fagmessig utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder for elsikkerhet. Det antas at det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring via sameiets styre eller forretningsfører.

5. Er det gjort arbeid på vann- og avløpssystemet, enten i din eller tidligere eiers tid?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid på det felles vann og avløpssystemet i bygget. Kun innvendig arbeid i leiligheten er utført, som beskrevet tidligere, dette gjelder blant annet rørleggerarbeid i forbindelse med oppgradering av badene. Det felles røropplegget i bygningen er ikke berørt.

Informasjon om boligen
11. Er det eller har det vært feil ved bad/vaskerommet, for eksempel sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Badene ble totalrenovert i 2022–2023, og det har ikke vært noen feil eller skader verken før eller etter renoveringen. Det foreligger ingen indikasjoner på sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader. Alt arbeid ble utført for å oppfylle gjeldende krav til våtrom, og tilstanden anses som svært god.

12. Er det eller har det vært problemer med mur, pipe eller ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Sameiet har de siste to årene utført arbeid på taket, som også omfattet deler av pipeløpet. Dette ble gjort for å sikre god teknisk tilstand på bygningsmassen, inkludert skorstein. Det er ikke rapportert om konkrete problemer som dårlig trekk, sprekker eller fyringsforbud i etterkant av arbeidene.

22. Foreligger det skaderapporter eller tilstandsvurderinger om boligen?
Ja.
Type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra 2025, som gir en grundig vurdering av boligens tekniske tilstand. Rapporten omfatter en gjennomgang av viktige bygningsdeler som våtrom, elektrisk anlegg, tak, fasade og bærende konstruksjoner. Den gir en helhetlig vurdering av eventuelle slitasjer, nødvendige utbedringer og generell standard for boligen per vurderingstidspunktet.

30. Finnes det planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan føre til økning i husleie, festeavgift, fellesutgifter eller fellesgjeld?
Nei, ikke som vi vet om.
Eventuell kommentar: Sameiet vurderes som velfungerende.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking

E - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via elektriske
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmepumpe

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

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom og to bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og romslig gang. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom øvrige rom. Det er plass til oppbevaring av yttertøy med knagger og skohylle.

Kjøkken:
Nytt, stilsikkert og moderne kjøkken fra Fossline. Innredning fra 2022 med slette fronter og Silerstone benkeplate og backsplash. Benkeplaten har nedfelt koketopp
og oppvaskkum av kompositt og 1-greps blandebatteri fra Blanco. Hvitevarene er integrerte med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I dag har innredning frittstående vinskap og kullfiltervifte over kokesonen. Det er installert komfyrvakt og magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken. Ved kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Stue:
Lys og innbydende stue av god størrelse. Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med tilhørende stuemøblement. Det er godt lysinnslipp fra store vindusflater. Leiligheten fremstår moderne og gjennomført med pen en-stavs parkett, lune fargevalg og tidsriktige detaljer.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm. Balkongen vender mot rolig bakgård og har god plass til sofagruppe, spiseplass og grill.

Tre soverom:
Leiligheten har tre soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og skyvedørsgarderobe. Hovedsoveommet har eget tilhørende baderom. Soverom 2 og 3 passer svært godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via gang.

Bad 1:
Nydelig baderom med flislagte overflater, downlights i himling og behagelig gulvvarme. Badet har innredning og garnityr som består av veggmontert toalett, dusjhjørne og servantinnredning med skuff og servant. Det er opplegg for vaskemaskin skjermet i skapløsning. Badet har tidsriktige detaljer med spiler og sort tilbehør.

Bad 2:
Lekkert baderom med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, stilsikker servantinnredning med to servanter, skuffer og speil med belysning og veggmontert toalett.

Overflater:
Gulv: Ny, pen parkett og flislagt gulv på begge badene.
Vegger: Malte veggoverflater og flislagte vegger på badene. Veggene er nylig sparklet og malt.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyde fra 2,18 på bad til 2,40m.

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken 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 St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 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, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, 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.

Ca. 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 33 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Stensgata, Buss - Stensgata.

OsloMet på Bislett 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 i gangavstand unna leiligheten.

Tomtestørrelse
692.9 kvm

Beskrivelse av tomt
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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i kjeller.

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

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader i sameiet.

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

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

Forretningsfører
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Andel fellesformue
Kr 52 062,-

Andel felles formue per dato
31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 84 294,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 73 197,-.

Informasjon eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Ved en boligverdi på 10 000 000,- er estimert eiendomsskatt for 2023 9000 kr. Ved en boligverdi på 15 000 000,- er estimert eiendomsskatt for 2023 19 500 kr.
*boligverdi er tilnærmet lik boligens markedsverdi

Formuesverdi primærbolig
Kr 2 211 844,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 7 962 637,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 85452909

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Zetlitz' gate 3 B - Utbygging av loft

Saksnummer: 202210910 - Byggesak. Mottatt sak: 21.07.2022
Status: Rammetillatelse gitt
Eksisterende tørkeloft med boder bruksendres og innlemmes i eksisterende, underliggende leilighet. Nytt boareal på loft ligger i sin helhet over underliggende leilighet.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210910

Zetlitz' gate 1 A - Renovering av fasader
Saksnummer: 202100045 - Byggesak. Mottatt sak: 23.12.2020
Status: Tillatelse gitt
Zetlitz' gate 1 C - Riving og oppføring av takkonstruksjon. Saksnummer 202300895

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100045

Pågående byggesaker
Ullevålsveien 13 - Oppføring av to balkonger. Saksnummer 202213240
Wessels gate 1 B - Bruksendring av loft og kjeller - Tidligere adresse: Wessels gate 1. Saksnummer 201500849
Wessels gate 3 B - Bruksendring fra næring til bolig. Saksnummer 201016302
Wessels gate 6 A-C - Ombygging av bygning til hybler. Saksnummer 201705778
Wessels gate 9 A - Oppføring av balkonger. Saksnummer 200803167
Wessels gate 11 A - Oppføring av balkonger. Saksnummer 200803166

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger følgende dokumenter:
Ullevaalsveien 17 - Boligblokk - Arkivkort (brukstillatelse) - 1986
Ullevaalsveien 17 - Boligblokk - Tilsynsomslag (henlegges) - 1991
Ullevaalsveien 17 - Boligblokk - Ferdigattest paa henlagt sak - 2006

Bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/208/766/8:
14.01.1865 - Dokumentnr: 900134 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1958 - Dokumentnr: 301382 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1986 - Dokumentnr: 57730 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1986 - Dokumentnr: 57731 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2023 - Dokumentnr: 524544 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.06.1986 - Dokumentnr: 38063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1691
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

04.12.1989 - Dokumentnr: 84885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1989 - Dokumentnr: 92444 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Gnr.208 Bnr.765.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1996 - Dokumentnr: 57969 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:15
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir.for etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning/utbedring
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:4
Bruksrett til gårdsrom.
Uebebygget areal tillates ikke brukt til park.eller lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2003 - Dokumentnr: 29430 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:841
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard/ utbedringsstandard
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør for Eiendoms- og Byfornyelsesetaten

03.06.2003 - Dokumentnr: 33078 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
bestemmelse om uteareale
bestemmelse om parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2003 - Dokumentnr: 58402 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:9
Bestemmelse om benyttelse
rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Eiendoms-
og byfornyelsesetat
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2003 - Dokumentnr: 59003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254
Bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Krav om utbedring
Vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v direktøren
for Eiendoms og byfornyelsesetaten

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Vilkår for 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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, eller ta kontakt med megler.

Innbo og løsøre

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

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

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,6 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 20 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Ansvarlig megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ullevålsveien 17

Ullevålsveien 17

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 471 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	495 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	242 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	551 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	1 min 0.1 km
Edvard Munch videregående skol...		3 min

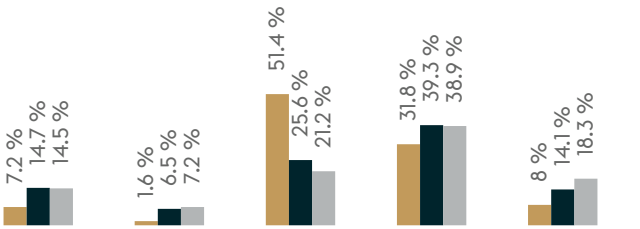
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 33, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	8 min 0.7 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 7 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	21 min 1.5 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	4 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 0.4 km
Dr. Brandts barnehage (0-5 år)	63 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	1 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Condis Tr.senter Fredensborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Ullevålsveien 17
0165 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1986
BRA: 113 m^2
BRA-i: 108 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	3	0	1

Supertakst
GNR: 208 BNR: 766 SNR: 8
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Ullevålsveien 17
0165 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28990

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Karmer er værslitte og det er sprekker i utvendigefuger rundt vinduer.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er skjevt slag på dør til kontor og entrédør er hard å få i lukke stilling.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberedere er plassert i felles areal Når beredere står i felles del er dette sameiet ansvar.
berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2022.
Sikringsskap er plassert ved entrédør i entré.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik Og pga deler av elektrisk anlegg har en aldre dato uten dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.3.2025	**20.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anthony Joseph Fullam (død)** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlie** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **srs@ktaksering.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlie har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Leiligheten er et dødsbo og det er derfor liten informasjon om vedlikehold og boligen generelt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ullevålsveien 17, 0165 Oslo**						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	766	Festenr:	
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0401		
Byggeår:	1986 - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med tegistein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og saltak, og er tekket med metallplater og papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2+1-lags glass.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 4.etasje i en kombiblokk over 6 etasjer, inkludert loft + kjeller. Blokken er utstyr callinganleg og en personheis med en kapasitet på 630kilo/8 personer. Leiligheten inneholder entré/gang, 2 bad, 2 soverom, kontor/soverom og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 9 kvm. Høyeste takhøyde måles i stue/kjøkken til ca. 2,4m, menns laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,18m. Leiligheten er utstyrt med mekanisk ventilasjon og varmes opp elektrisk via gulvvarme, panelovner og varmepumpe. Leiligheten gjennomgikk en

større overflateoppussing og oppgradering har flere rom og bygningsdeler. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår og utbedringer/oppgradering av eldre deler bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Oppgradering av bad.	Nei
2022	Oppgradert innvendige vann- og avløpsrør i leiligheten.	Ja
2022	Overflateoppussing innvendige overflater.	Nei
2022	Etablert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2022	Etablert varmepumpe.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	108	108	0	0	9
kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**113**	**108**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	108	107	1	Entré/gang stue/kjøkken, soverom x2, kontor/soverom, bad x2.	Garderobe.
Totalt m²	**108**	**107**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Bod merket med nr. 401 som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boden tilhører boenheten. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av samelet og dette kan påvirke boligens BRA.

I tillegg til ovennevnte areal med følger en parkeringsplass nr 401 i felles parkeringskjeller på ca. 12Kvm med elbil-lader.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvest-vendt balkong i betong på ca. 9kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverk er lavt (ca. 91cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Og åpning ned mot gulv måles til ca. 11cm som er over dagens krav på 10cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv og tette åpninger over 10, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags og 2+1 lags glass på vinduer mot Ullevålsveien. Entrédør med brannklasse B30. Innvendige dører er slette, overmalte letdører. Tofløyet og ommammet glassdør fra entré inn til stue/kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Karmer er værslitte og det er sprekker i utvendigefuger rundt vinduer. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er skjevt slag på dør til kontor og entrédør er hard å få i lukke stilling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over en lengde på 367cm(hele rommet) og 8mm over 2m. Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 934cm(hele rommet) og 9mm over 2m.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Dette er ikke et avvik da ildstedet ikke er i bruk i dag, men ved etablering av ildsted må det etableres en ildfast plate på gulv 30 cm ut fra sotluke.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Fossilne-kjøkkeninnredning med slette grå, og finere laminerte fronter, 13mm tykk og grå benkeplate i kompositt med nedfelt sort vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert vinkjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon og kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kullfiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Ved visuell kontroll av avløpsrør registreres ingen avvik.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av badene og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Vannrør fungerer som tiltenkt.
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert er i fordelerskap og fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entré/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Deler av Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2022.
Sikringsskap er plassert ved entrédør i entré.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik Og pga deler av elektrisk anlegg har en aldre dato uten dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter ble renset i mars 2025.	
När var siste service på anlegget?	
Filter ble renset i mars 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Det ble etablert en varmepumpe i stuen i 2022. Aggregatet er plassert på balkong.
Varmepumpen fungerer tilfredsstillende.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1986	
Størrelse	
3 x 285 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Varmtvannsberedere er plassert i felles areal Når berederen står i felles del er dette samelet ansvar.
berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.13 Våtrom: Stort Bad



Sluk på stort bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

60x60cm filser på gulv og vegger og spilepanel på vegger rundt oppvaskmaskin. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble oppgradert i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres noe ufagmessig fuging, og sprang i enkelte filser men ingen avvik med behov for tiltak.
Det registreres hullyd, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.
Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten synlig klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne med ettgreps dusjbatteri og to dusjhoder (håndholdt og regnfall).

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

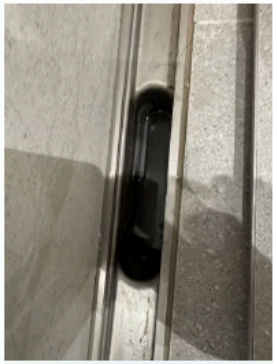
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra stue/kjøkken mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse av fra utførende rørlegger som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Våtrom: Lite Bad



Sluk på lite bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
60x60cm filser på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres noe ufagmessig fuging, og sprang i enkelte fliser men ingen avvik med behov for tiltak. Det registreres hullyd, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt. Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten synlig klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, servantskap med servanter og ettgreps blandebatterier, vegghengt toalett, dusjhjørne med ettgreps dusjbatteri og to dusjhoder (håndholdt og regnfall).	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra entré/gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende rørlegger som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moore, Lindsey Jane	9578-5992-4-2875509	2025-03-18 15:03:53

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
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0178/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Nicola Kate Fullam, Alexander Sean Fullam, Lindsey Jane Moore

Fullmektige
Lindsey Jane Moore for Alexander Sean Fullam, Nicola Kate Fullam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anthony Fullam

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2304193
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Byggmester 24H

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

Eventuell kommentar: Full om bygging, med alle sluk oppgraded/fornyet vegger og membraner erstattet og bygget etter 2023 standarder

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Byggmester 24H

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameie sin ansvar

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

Eventuell kommentar: 4 etg leilighet

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kjenner navn på de som utførte arbeid

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Sammen som ovenfor

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameie sin ansvar

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

Eventuell kommentar: kun innenfor leilighet opplyst ovenfor

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

Eventuell kommentar: leilighet

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

Eventuell kommentar: offentlig vann/avløp

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

Eventuell kommentar: sameie sin ansvar

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

Eventuell kommentar: Totalt renovert 2022-23 ingen kjent fra før

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

Beskriv: Sameie har gjort arbeid på taket i de siste 2 år

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

Eventuell kommentar: alt renovert 2022-23

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstand rapport in 2023

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

Eventuell kommentar: Sameiet oppdages som god

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: 5-0178/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moore, Lindsey Jane	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Moore, Lindsey Jane

SIGNICAT

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

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	**LUVINO as**	Firma/Navn:	**Antony Fulham**
Kontaktperson:	**Fremmergård**	Kontaktperson:	
Adresse:		Adresse:	**Ullevålsvedien 17**
Postnr/Sted:		Postnr/Sted.	**0451** **Oslo**
Telefon:	**40106648**	Telefon:	
Epost:		Epost:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	**Kunde**				
Adresse:		Hus nr:		Bokstav:	
Postnr/Sted:		SSB-nummer:			

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier ☒ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	

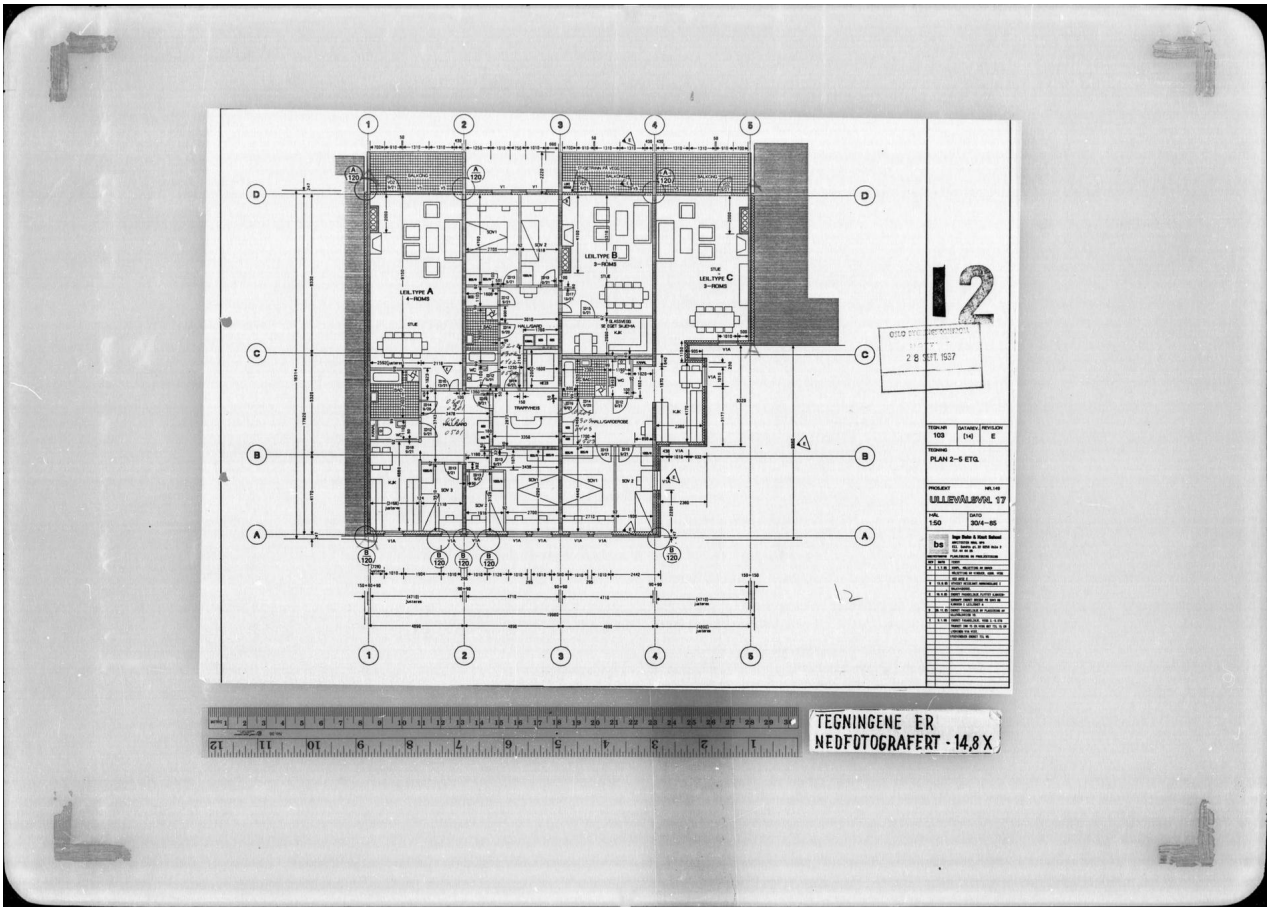
Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring		Måler nr:	
Type anlegg:		Byggeår:	
Utført iht:	☒ NEK 400 Utg:	Senere utbedret:	
	☐ Annet Beskr:		
Arb.beskrivelse	**Delvis renovering av leilighet med varmekabler og downlights på bad . Nytt opplegg til kjøkken med nye kurser. Oppdatert sikringsskap i gangen med nye Jordfeilautomater.**		

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør	
Navn	**LUVINO as**
Dato:	**30.01.2023**
Signatur:	**G Fremmergård**

FIRMASTEMPEL


LEILTYPE A
4-ROMS
LEILTYPE B
3-ROMS
LEILTYPE C
3-ROMS
12
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Sameiet Ullevålsveien 17
v/Audhild Moen
Ullevålsveien 17
0165 OSLO

Dato: 18 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200606204-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 17	Eiendom:	208/766
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 17, v/Audhild Moen	Adresse:	Ullevålsveien 17, 0165 OSLO
Søker:	Kjell Riiser Helle	Adresse:	Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus (Gjenopptagelse av henlagt byggesak. Gammelt saksnr.: 85/796)	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatte dokumentasjon datert 27.05.06.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Leif Solheim
sidemannskontrollør

Kopi til: Kjell Riiser Helle, Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 OSLO

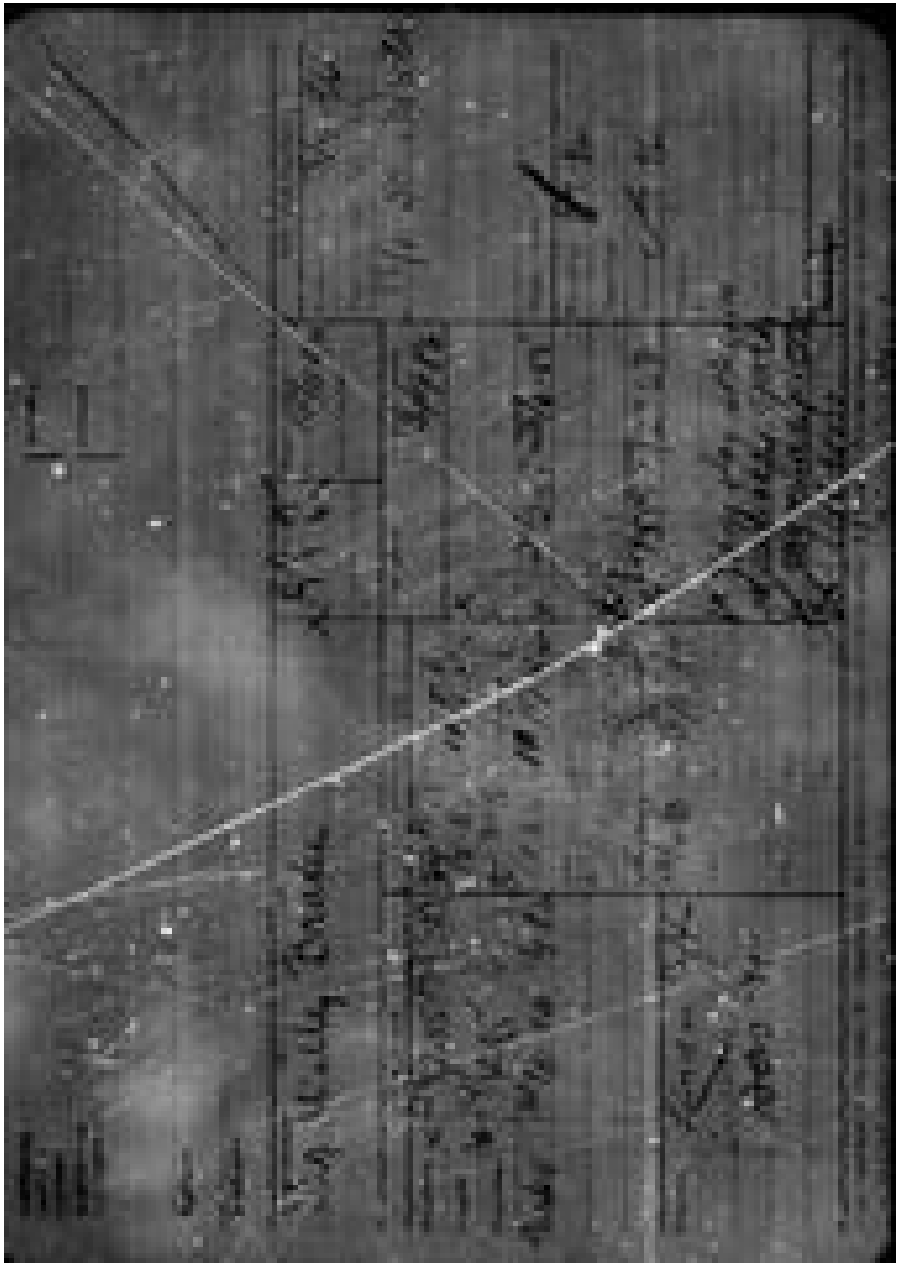
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

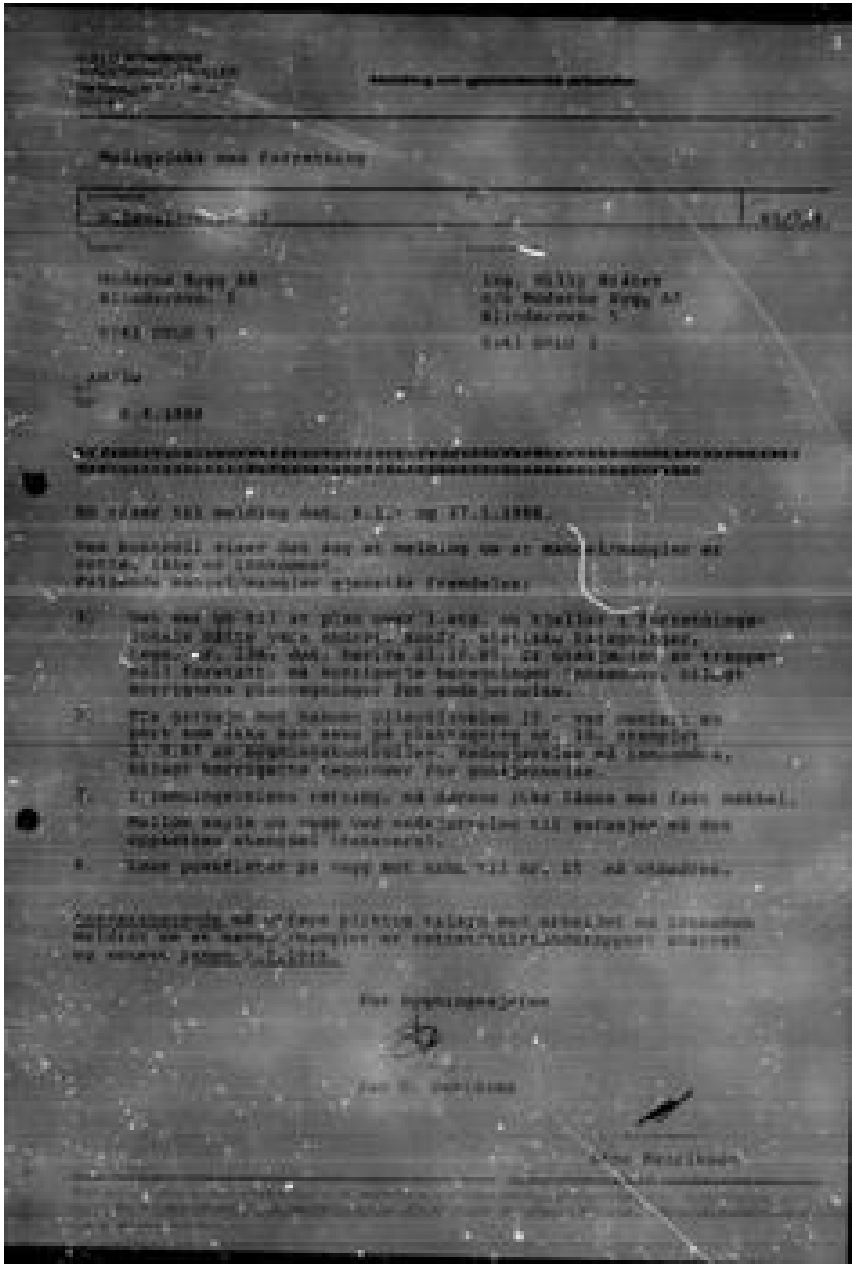
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

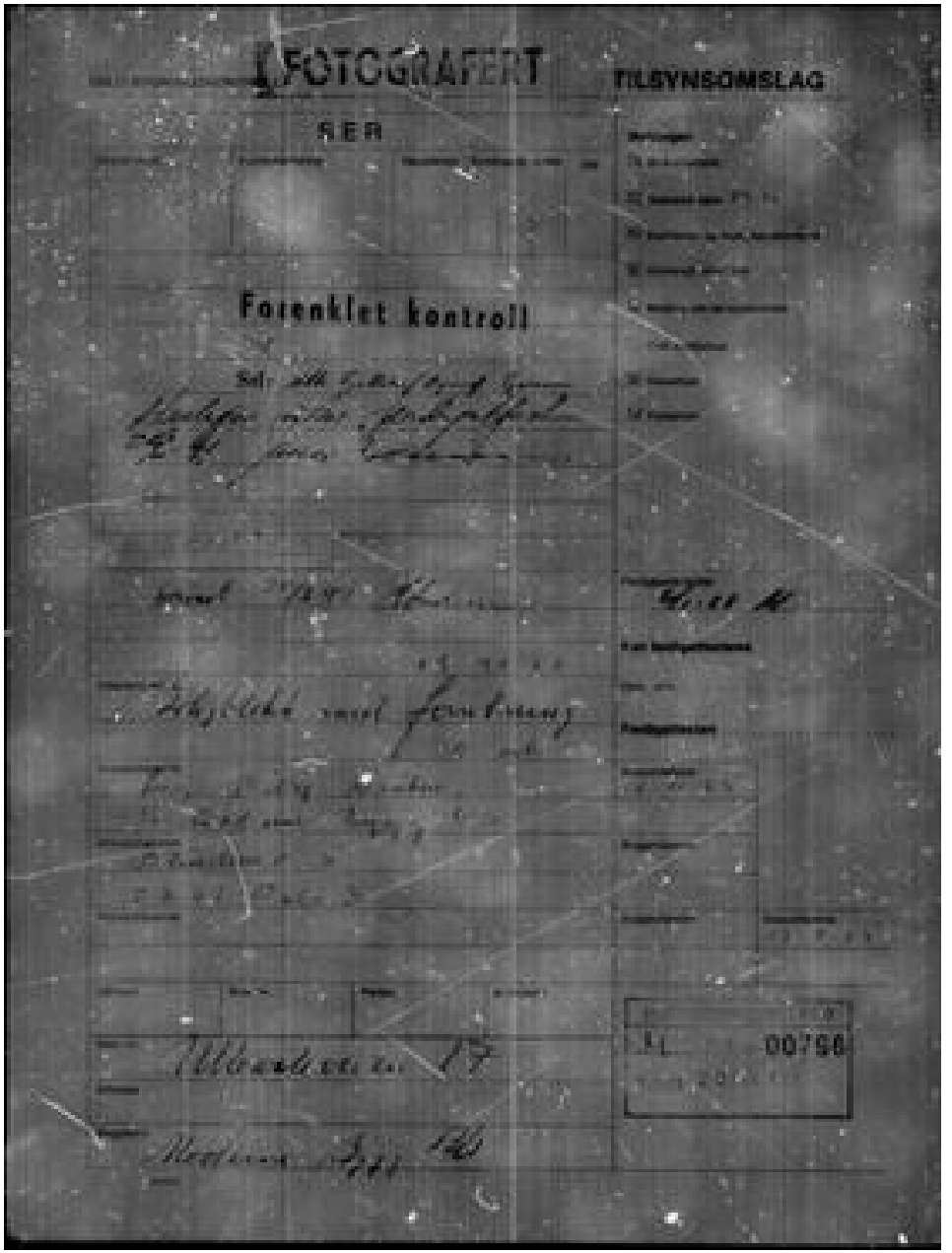
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

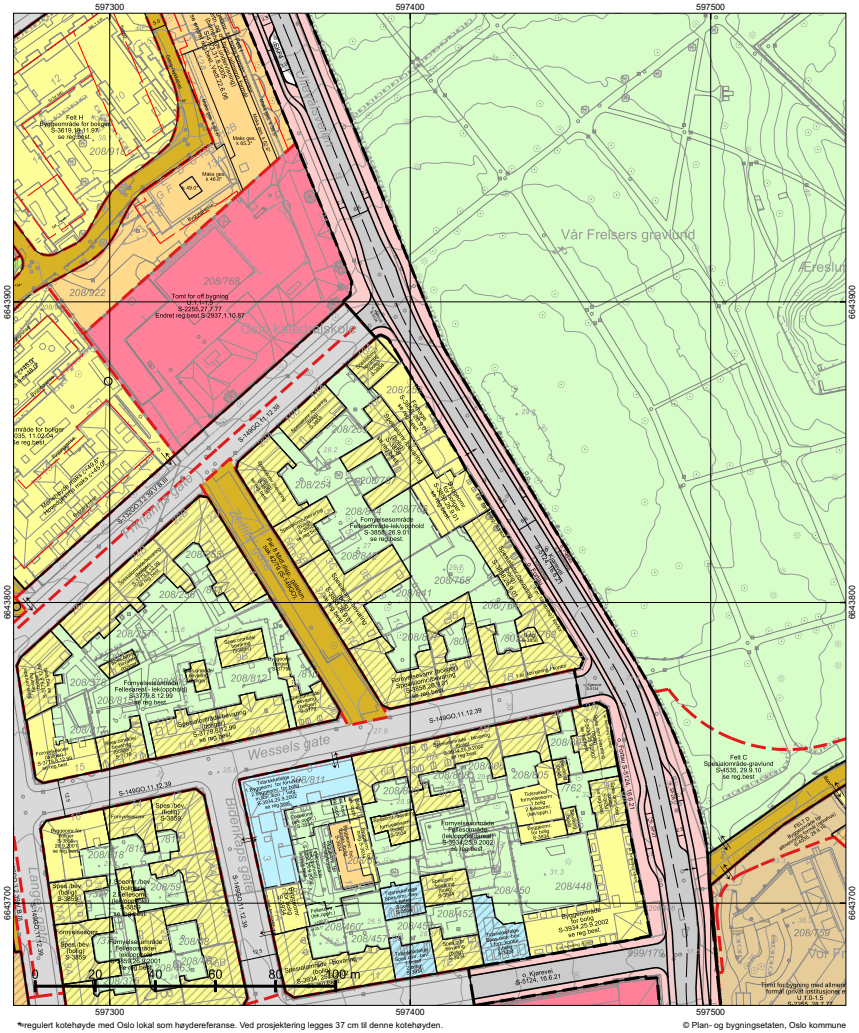
Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA






FOTOGRAFERT
SER
TILSYNSOMSLAG
Forenklet kontroll
00758



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 312650/ 86471562
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/766

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

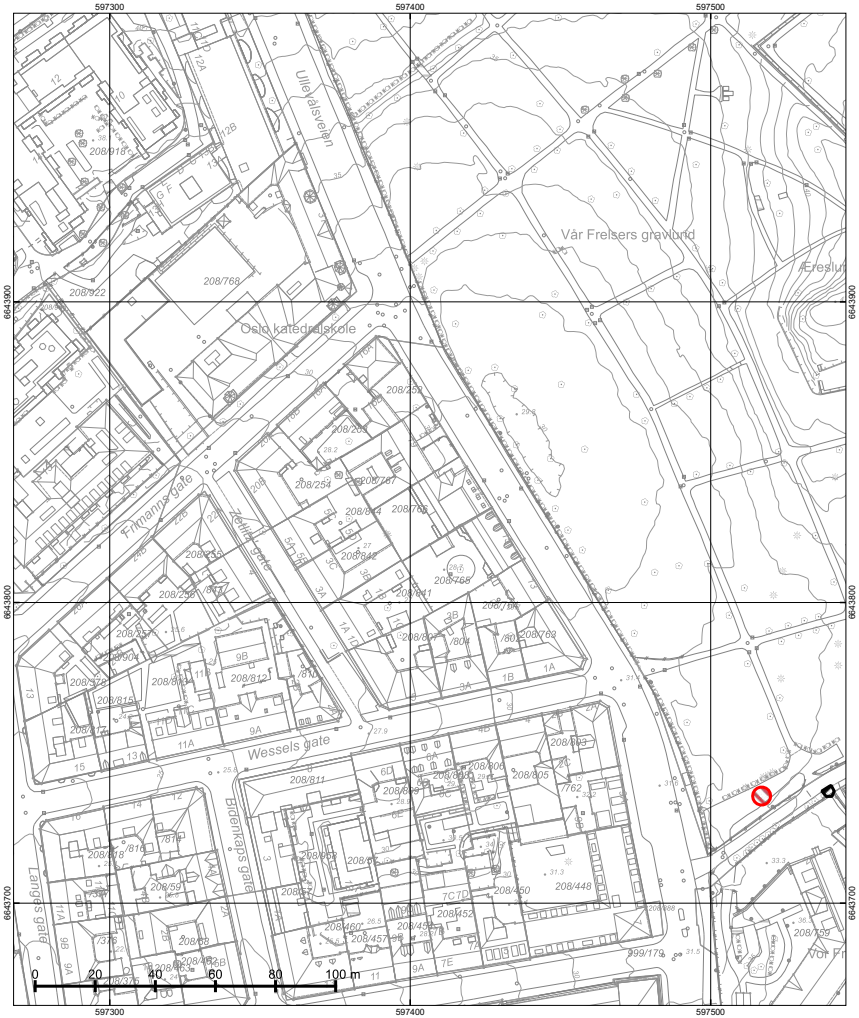
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

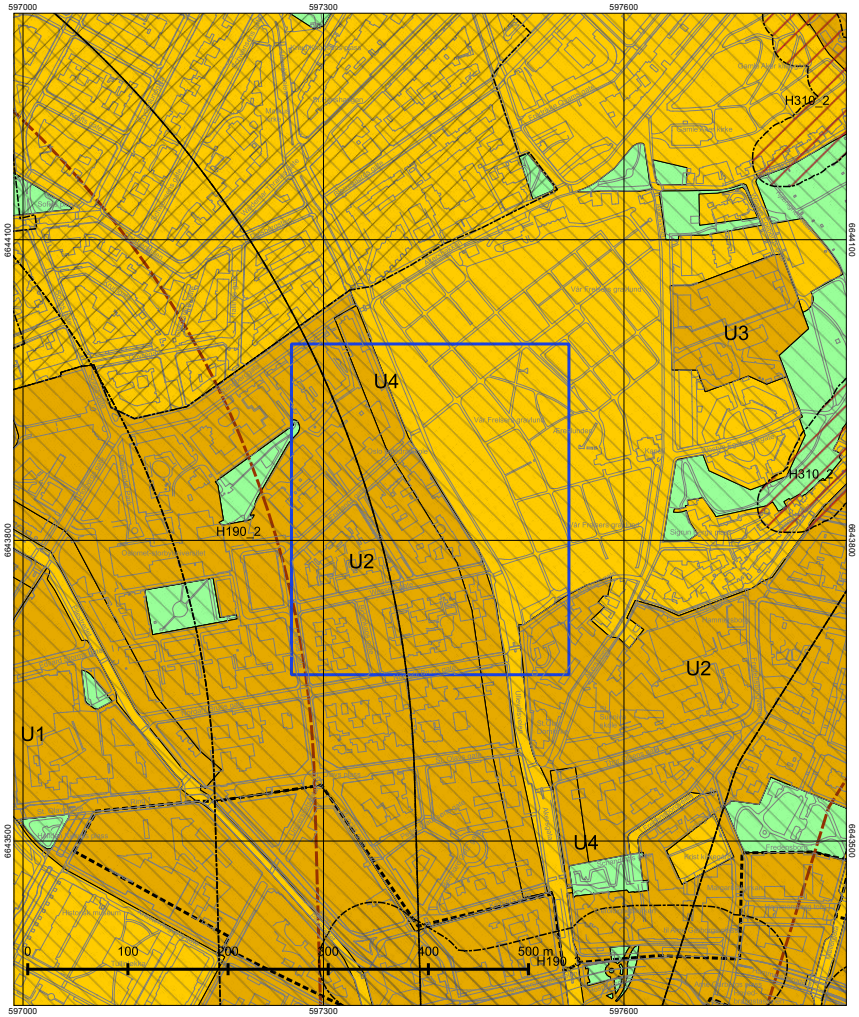
Dato: 22.05.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 312650/ 86471562
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/766

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 312650/86471562
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3858

Wessels gate 1 m.fl. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707373
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1237399, 737397

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 1 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. IIP-97029, datert 24.04.1998 og revidert 15.12.1998.

§ 2. Området reguleres til:

byggeområder:	- bolig
	- bolig m/forretning/kontor i første etasje
spesialområder:	-bevaring (bolig)
	- bevaring (bolig m/forretning/kontor i første etasje)
fornyelsesområde/spesialområde	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde	- lek/opphold

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG OG BOLIG M/ FORRETNING/KONTOR I FØRSTE ETASJE

Bruk
Bebyggelsen og forhage mot gate på eiendommen Ullevålsveien 17 reguleres til byggeområde for boliger med unntak av 1.etasje som reguleres til forretning/kontor.
Tilbygg i en etasje på eiendommen Ullevålsveien 11, som vender inn mot gårdsrommet, reguleres til byggeområde for bolig. Boligene på eiendommen skal sikres atkomst over egen eiendommen til regulert fellesområde på naboeiendommen Wessels gate 1.
Mindre bakbygninger (uthus) på eiendommene Zetlitz gate 1 og 5 og Ullevålsveien 15 reguleres til byggeområde for boliger.
Forretning/kontorvirksomheten skal være publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Ny bebyggelse
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
- ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting.
Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket
- ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,4 m utover formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Leilighetstyper
Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse elles sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING – BOLIG OG BOLIG M /FORRETNING/KONTOR I FØRSTE ETASJE
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk
All bebyggelse på eiendommen Wessels gate 1, og bebyggelse mot gate på eiendommen Ullevålsveien 11, 13 og 15, reguleres til boliger med forretning/kontor i første etasje mot gate. All bebyggelse på eiendommene Zetlitz gate 1 og 3, Frimanns gate 16 og Ullevålsveien 19 reguleres til boliger. Bebyggelse mot gate på eiendommene Frimanns gate 18 og 20 reguleres til boliger.
Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Ullevålsveien som er regulert til bolig, kan også nyttes til forretning/kontor. Lokaler i andre etasje på eiendommen Ullevålsveien 11 kan også benyttes til forretning,

kontor.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom næringsvirksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring eller ombygging skal hovedfasader med vinduer, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse elles sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra bygningens bevaringsverdi og hensynet til bomiljøet i kvartalet. Balkonger kan gå maksimum 1,4 m utover formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5. FORNYELSESOMRÅDE/SPESIALOMRÅDE - BEVARING (BOLIGER)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

All bebyggelse på Wessels gate 3, bebyggelse mot gate og deler av bakfløy på Wessels gate 5 og Zetlitz gate 5 bevares og utbedres til boliger.
Lokaler i første etasje mot Wessels gate som er regulert til bolig, kan også nyttes til forretning/kontor. Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreatkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres atkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Gjennom side- eller bakbygning på Wessels gate 3 skal etableres en gangpassasje gjennom første og andre etasje som tilrettelegger for atkomst til fellesområdet for lek og opphold. Eksakt plassering av passasjen skal tilpasses slik at den får minst mulig konsekvens for leilighetsplaner.
Del av bebyggelse på eiendommen Wessels gate 5 skal ombygges som følge av at annen del skal rives. Forøvrig tillates ikke bebyggelse revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring eller ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse elles sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40% av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bygningens bevaringsverdi og bomiljøet i kvartalet. Balkonger kan gå. 1,4 formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesareal.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. FORNYELSESOMRÅDE/FELLESOMRÅDE – LEK/OPPHOLD
Bruk, atkomst, drift, vedlikehold
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom for følgende eiendommer innenfor kvartalet: bnr. 208 bnr.252, 253, 254, 763, 764, 765, 766, 767, 802, 804, 807, 841, 842, og 844. Arealet skal sammenknyttes, men kan inndeles i felt så lenge alle beboerne får sikret tilfredstillende utendørs lek og oppholdsareal innenfor et felt.
Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten atkomst for alle angitte eiendommer, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Plan/beskrivelse
Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeidelse av fellesområde skal skje etter en detaljert plan/beskrivelse, som er forelagt Bolig- og eiendomsetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc., skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

"Følsom arealbruk"
I forbindelse med utomhusplan skal det redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale til møblering for lek og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

§ 7. FELLESBESTEMMELSER

Støyisolering, luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner i henhold til de laveste av de parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven», eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy.

Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: «Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier», eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning. For adressene Frimanns gate 16 og Ullevålsveien 11-19 må luftinntak til ventilasjon legges på tak eller utstyres med partikkelfilter som tilfredsstiller forskriftenes krav til ventilasjonsluft.

Oslo

S-5124

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ullevålsveien mellom Colletts gate og Akersgata

Vedtaksdato: 16.06.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201802948
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser

Planens hensikt

Hensikten og formålet med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal Ullevålsveien utformes som en strøksgate der det legges til rette for varelevering, kollektivtrafikk og nye møteplasser.

Det regulerte området er vist på plankart merket UTI 201802948 datert 20.04.2020, revidert 22.09.2020.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering og prinsippene i «Strategi for overvannshåndtering i Oslo» skal legges til grunn.

1.2 Kommunalteknisk anlegg

Det skal vises aktsomhet for eksisterende tekniske anlegg som ligger innenfor planområdet. Netteier skal kontaktes i god tid før byggestart.

1.3 Frisikt

Frisiktlinjer skal følge gjeldende Gatenormal for Oslo..

1.4 Geoteknikk

Ved tiltak vedrørende teknisk infrastruktur og løsninger for overvannshåndtering i bakken vil man måtte påse at grunnen er stabil før man iverksetter tiltaket.

1.5 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasse og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelser

Alle arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige.
Avkjørsler til eiendommer er vist med avkjørselspil på plankartet og utformes i henhold til gjeldende gate- og veinormal for Oslo. Stenging av gjennomkjøringsvei ved krysset Collets gate x Ullevålsveien er vist med juridisk symbol for stengning av avkjørsel.

2.2 Kjørevei

Det tillates opparbeidet busslommer, midtrabatter samt trafikkøyer innenfor formålet.

2.3 Fortau (felt o_SF1- o_SF31)

Feltene o_SF5, o_SF6, o_SF12, o_SF14, o_SF21, o_SF24, o_SF27 og o_SF28 skal benyttes til repos. Innenfor feltene tillates det oppført leskur med tilhørende møblering og/eller installasjoner i tilknytning til kollektivholdeplass. Det er tillatt med beplantning og oppføring av skilt, armatur og lysregulering innenfor feltene. Trapper innenfor feltene, tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg, skal bevares.

2.4 Torg (felt o_ST1 – o_ST2)

Innenfor feltene tillates oppført armatur, skilting, møblering og beplantning. Det skal beplantes med nye trær innenfor hvert enkelt felt. På plassene skal tiltak for overvannshåndtering implementeres der det teknisk lar seg løse. Over o_ST1 tillates det kjøreatkomst via Collets gate til gnr/bnr 217/67 og 217/68. Møblering og beplanting må ikke hindre viktige siktlinjer eller være til hinder for gående og syklende. Belysning skal ikke være til sjenanse for naboer.

2.5 Sykkelanlegg
Sykkelfeltene tillates opparbeidet på forhøyning med kantstein mot kjøreveien.

2.6 Annen veigrunn – grøntareal (felt o_SVG1 – o_SVG14)
Arealer avsatt til formålet skal gis et grønt preg, beplantes, steinsettes eller opparbeides på annen parkmessig måte. Områdene kan brukes til grøfteareal, skjæringer, snødeponi og etablering av tiltak for overvannshåndtering. Innenfor området tillates det terrengendringer. Det tillattes også å oppføre armatur, skilting og lysregulering. Innenfor felt o_SVG2, o_SVG7 og o_SVG8 tillates det å oppføre støttemurer og gjerde som vist på plankart. Støttemur er vist med eget linjesymbol på kartet.

2.7 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SKF1 – o_SKF5)
Innenfor felt o_SKF1 er det tillatt å oppføre armatur, skilting og lysregulering, dette skal ikke være til hinder for kjøreatkomst. Innenfor felt o_SKF2 – o_SKF4 er det tillatt med varelevering.
Felt o_SKF5 kan benyttes til parkering. Områdene kan også benyttes til snødeponi og etablering av tiltak for overvannshåndtering.

2.8 Avkjørsler
Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Utforming av avkjørsler skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune.

3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (felt H570)
Innenfor hensynssone H570 må det tas spesielle hensyn for å sikre bevaring av kulturmiljøet. Med dette menes spesielt verdifulle bygningsmiljøer i området Bislett – St. Hanshaugen - IIa. Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres. Trapper tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg skal bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Eksisterende støttemurer i St. Hanshaugen skal bevares, men det tillates inngrep i mur for å tilfredsstille stigningsforhold for nytt veianlegg.

4 Bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde (felt #B1 - #B3 - Utforming)
Ved en reetablering av støttemur skal gjenbruk av opprinnelige materialer tilstrebes, og muren skal for øvrig utføres med høy materialkvalitet. Nye støttemurer skal ha samme materialbruk som øvrige støttemurer langs St. Hanshaugen. Ved etablering av gjerde, skal gjerdet ha samme uttrykk og arkitektoniske utforming som de eksisterende i St. Hanshaugen.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Før rammetillatelse
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann-og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

5.2 Før igangsettingstillatelse
Ved søknad om igangsettingstillatelse for opparbeidelse av gate skal det foreligge en landskapsplan. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner. Planen skal også vise hvordan kulturminner skal beskyttes i anleggsperioden. Landskapsplanen skal vise hvilke områder innenfor planområdet som skal brukes til rigg- og anlegg i byggefasen.

5.3 Vilkår for gjennomføring
Før eksisterende HC-plasser i Ullevålsveien fjernes, skal tilsvarende nye HC-plasser være etablert i sidegatene.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.06.2021 sak 169. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.06.2021

Nordvik & Partners Eiendomsmegling St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.:

Deres ref.: 5-0178/23
Vår ref.: 57-1-08 Karianne Svalund Bergseng Oslo, Dato: 13.03.2025

08 i Sameiet Ullevålsveien 17

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Ullevålsveien 17
Org.nr.:	971273909
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	08
Forsikringsselskap:	
Polisenr.:	
Eier:	Fullam, Anthony
Adresse:	Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	52 062

Felleskostnader pr kvartal:

FELLESKOSTNADER	10 751,00
KABEL-TV	1 246,00

Totale felleskostnader pr. kvartal: 11 997,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld: Sameiet har ikke lån per d.d.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Kjersti Langekjend,
Mobil: +4790850009
E-post: kjersti.langekjend@gmail.com

Andre opplysninger:

Dyrehold:	Tillatt m styregodkjennelse
Andre klausuler	Se vedtekter
Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjennelse:	Ja
Eventuelle andre klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
Forsikring:	Gjensidige. Polisenr.85452909

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Faktura for megleropplysninger på kr. 5150 sendes som EHF-faktura samtidig med utsendelse av meglerpakken.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Karianne Svalund Bergseng /S/

Oslo, 24. april 2019

VEDTEKTER FOR EIERSAMEIET

ULLEVÅLSVEIEN 17

i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1. SAMEIET

Sameiet Ullevålsveien 17 eier den faste eiendommen Ullevålsveien 17, Gnr. 208, Bnr. 766 i Oslo kommune. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, kontor, butikk og lager.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen.

Seksjonsinndeling:

S.nr.	Formål	Sameiebrøk	S.nr.	Formål	Sameiebrøk
1	Forretning	227 / 1686	9	Boligseksjon 402	89 / 1686
2	Boligseksjon	120 / 1686	10	Boligseksjon 403	101 / 1686
3	Boligseksjon	89 / 1686	11	Boligseksjon 501	120 / 1686
4	Boligseksjon	101 / 1686	12	Boligseksjon 502	89 / 1686
5	Boligseksjon	120 / 1686	13	Boligseksjon 503	101 / 1686
6	Boligseksjon	89 / 1686	14	Boligseksjon 601	120 / 1686
7	Boligseksjon	101 / 1686	15	Boligseksjon 602	99 / 1686
8	Boligseksjon	120 / 1686			

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet hvor samtlige eiere av seksjoner har forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker de ønsker behandlet.
Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre annet fremgår.

4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ekstraordinært årsmøte 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.

5. INNKALLING TIL ÅRSMØTET.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
c) velge styremedlemmer

Årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

7. STEMMERETT.

Hver seksjon har én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet er fastsatt i eierseksjonsloven eller i vedtektene. Det kreves flertall på minst to tredjedeler av avgitte stemmer eller enighet fra alle sameierne for å ta beslutninger om forhold som er nevnt i Lov om eierseksjoner, paragrafene 49, 50 og 51.
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.

8. STYRET.

Årsmøtet velger styre med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styret består av minimum tre styremedlemmer og et varamedlem. Et av styremedlemmene skal være styreleder og velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmet velges for to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret.

9. STYREMØTER

Det innkalles til styremøter etter behov eller når minst et styremedlem krever det. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle fremmøtte styremedlemmer skal undertegne styreprotokollen. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

10. STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

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. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter i henhold til Lov om eierseksjoner paragraf 60.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor velges med vanlig flertall og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
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.
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.

11. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med de begrensninger som følge av sameieforholdet og Lov om eierseksjoner. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Overdragelse og utleie skal meddeles styret. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meddeles styret. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

12. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD.

Alles fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøkene, unntatt garasjeanlegget og fasader. Alle kostnader vedrørende vedlikehold og drift av garasjeanlegget fordeles mellom garasjeeierne med 14/20-deler og eieren av Ullevålsveien 15 med 6/20 deler. Dog skal eieren av Ullevålsveien 15 alene bekoste vedlikehold av garasjeporten mot Ullevålsveien 15. Hvis Ullevålsveien 15 ikke inngår avtale om gjennomkjøring, fordeles kostnadene med 1/14-del på hver garasjeplasseier. Utgiftene til oppussing og utvending vedlikehold av fasadene mot gaten og gårdsplassen fra bakken og opp til høyde med 2. etasjes gulv inklusiv vedlikehold av inngangsdører og vinduer til butikken, skal dekkes av forretningsseksjonen (seksjon nr. 1).

13. SAMEIERNES ANSVAR

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene samt andre rom som hører under seksjonen. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling (inkludert terrasser innvendig rekkverkshøyde), tapet, dører (inkludert egen inngangsdør), vinduer, låser, nøkler, gulvbelegg, varmekabler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, brannslukningsapparat etc. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås, rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen.
Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygningen eller annet som sameiet skal vedlikeholde, er seksjonseier ansvarlig.

14. PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenheten svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

15. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE.

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13. Det kan også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom det oppstår tvil om reglene i disse vedtektene, retter en seg etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Det innkalles til årsmøte 2024 i Sameiet Ullevålsveien 17

Tirsdag 11 juni 2024 kl 18.00
Sted: Bakhagen, Ullevålsveien 17

Saksliste:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling og fullmakter
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder og protokollfører
    d. Valg av protokollvitne
2. Årsrapport 2023
3. Årsregnskap 2023
4. Budsjett for 2024
5. Innkomne forslag
6. Valg til styret
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av styremedlem
    c. Valg av varamedlem

Ingen saker ut over de saker som står på sakslisten kan behandles på selve årsmøtet. Etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, vil det være anledning til å ta opp andre saker knyttet til sameiet, på et uformelt beboermøte.

Vel møtt!

Med hilsen
For styret i Sameiet Ullevålsveien 17

Jarle Rekve (sign)
Styreleder

FULLMAKT

Sameiet Ullevålsveien 17 - Årsmøtet 2024

Er en sameier forhindret fra å møte på årsmøtet, kan en fullmektig møte i sameiers sted med skriftlig fullmakt. Styret ved styreleder kan eventuelt føres opp som fullmektig. Merk at det må føres opp et konkret personnavn. Undertegnet fullmakt må være styret i hende i god tid tid før årsmøtet.

Adresse: Styret, Sameiet Ullevålsveien 17, 0165 Oslo eller epost:

jarle.rekve@gmail.com

FULLMAKT

NAVN.....

SEKSJONSNR.....

gir herved fullmakt til (navn).....

til å møte som min fullmektig på årsmøtet 2022 i Sameiet Ullevålsveien 17.

Sted/dato.....

Signatur .....

Årsrapport for 2023
Sameiet Ullevålsveien 17

Sameiet Ullevålsveien er et boligsameie med 14 boligseksjoner og en forretningsseksjon. Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 971 273 909 og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune. Postadressen er Ullevålsveien 17, 0165 Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 208 og bruksnummer 766.

Det er styrets mening at årsregnskapet gir god informasjon om sameiets drift og resultat i 2023 og om sameiets stilling ved utgangen av 2023.
Hovedtrekkene i 2023 er anbudsinnhenting angående veggen mot U15 og vannskade i tre leiligheter med utbedring av skadeårsak i regi av sameiet. Det ble montert deksler over alle pipeløp i slutten av året og begynnelsen av 2024. Styret anså ikke de få mottatte tilbudene angående veggen mot U15 som relevante grunnet både pris og spesifisering.
Ullevålsveien 15 stiller seg i utgangspunktet positiv til samarbeid angående adkomst for utførelse av slikt arbeid.

Styret
Styrets sammensetning har vært
Styreleder: Jarle Rekve
Styremedlem: Ragnhild Tronrud
Styremedlem: Bendik Sogn
Varamedlem: Kjersti Langekjend

Drift og vedlikehold
Forsikring er gjennom Gjensidige. Polisenr 8245909.
Renhold er ved Fortuna Renhold AS.
Garasjeporten, årlig service av Hørmann Norge.
Røykluke kontrolleres årlig av Everlite.
Gjentatte heisproblemer ble utbedret og regulær heiskontroll ble tatt av Kone AS.
Tagging er to ganger fjernet av Stopp Tagging.
Miljø- og sparetiltak blir gjort ved at både pærer og lysrør blir gradvis skiftet til LED.
Fellesarealer er ryddet for både brennbart og avlagt utstyr (sykler).
Enklere adkomst til søppelrom for renovatør er innført med ny låsordning.
Dugnad ble gjennomført 1 juni med vask og klipp (rom, møbler, plen, hekk osv)
Ladesystemet i garasjen for elbiler virker bra og styrets bestemmelse om kr 2,50 pr kWt dekker godt sameiets kostnad til tilhørende forbruk og kommunikasjonsløsning
Vannskade leilighetene 301, 401 og 501 ble meldt Gjensidige som aksepterte ansvar. Kostnad for utbedring av skadeårsaken, samt egenandelen på kr 10.000 kommer i regnskapet for 2024.

Økonomi
Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets drift og økonomi.
Regnskapet viser et driftsresultat på kr 56.485. Disponible midler kr 810.082.
Forretnings- og regnskapsføring er ved Eiendomsnøkkelen AS, Kjølberggata 27.

Oslo, mai 2024

Jarle Rekve	Ragnhild Tronrud	Bendik Sogn
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Ullevålsveien 17

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Ullevålsveien 17

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		554 858	547 298	554 858	581 292
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		65 226	29 904	66 000	67 984
Inntekter strøm		8 578	0	0	10 000
Andre inntekter	1	16 547	39 974	15 000	15 000
Sum inntekter		**645 209**	**617 176**	**635 858**	**674 276**
Kostnader					
Lønn	2	39 935	28 525	39 935	39 935
Kommunale avgifter		196 875	164 310	197 000	206 000
Strøm og varme		60 174	79 430	70 000	70 000
TV og bredbånd		65 180	56 465	66 000	67 984
Garasje kostnad	3	8 226	100 721	3 000	7 000
Renhold		38 997	36 966	38 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	4	33 072	87 567	60 000	40 000
Forretningsførsel og honorarer		25 364	29 254	30 000	30 000
Forsikring		137 875	125 439	126 000	140 000
Andre driftskostnader	5	-16 974	9 290	9 000	11 160
Sum kostnader		**588 724**	**717 967**	**638 935**	**619 079**
Driftsresultat		**56 485**	**-100 791**	**-3 077**	**55 197**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		27 809	16 929	12 000	18 000
Sum finans	6	**27 809**	**16 929**	**12 000**	**18 000**
Resultat		**84 294**	**-83 862**	**8 923**	**73 197**

Sameiet Ullevålsveien 17

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 107	12 992
Forskuddsbetalte kostnader		17 000	16 079
Sum fordringer	7	**19 107**	**29 071**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	**817 788**	**758 194**
Sum omløpsmidler		**836 894**	**787 265**
Sum eiendeler		**836 894**	**787 265**

Sameiet Ullevålsveien 17

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		810 082	725 788
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital	9	**810 082**	**725 788**
Gjeld			
Leverandørgjeld		8 226	25 723
Påløpte kostnader	10	18 586	35 753
Sum kortsiktig gjeld		**26 812**	**61 476**
Sum egenkapital og gjeld		**836 894**	**787 265**

OSLO, 26.03.2024
Sameiet Ullevålsveien 17

Jarle Rekve	Bendik Sogn	Ragnhild Tronrud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forsinkelsesrenter	1 547	174	0	0
Diverse inntekter	0	24 800	0	0
Utlegg, ikke pliktig	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum andre inntekter	**16 547**	**39 974**	**15 000**	**15 000**

Utlegg gjelder andel drift og vedlikehold U 15 med kr 15 000

Inntekter fellesostnader er inkludert inntekt på butik med er kr 55 608.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre og	35 000	25 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	3 525	4 935	4 935
Sum lønnskostnader	**39 935**	**28 525**	**39 935**	**39 935**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 35 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Garasje kostnad

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasje kostnader	4 606	100 065	3 000	4 000
Elbil lader	3 620	656	0	3 000
Sum andre kostnader	**8 226**	**100 721**	**3 000**	**7 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannventilasjon	3 386	0	3 500	3 600
Reparasjon og vedlikehold	3 844	57 731	26 500	9 900
Heisalarm	25 843	29 836	30 000	26 500
Sum vedlikehold	**33 072**	**87 567**	**60 000**	**40 000**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Porto	42	0	0	60
Innkalling til møte	0	540	0	0
Ligningsoppgaver	380	460	0	400
Kopiering, trykking	653	603	0	700
Bank og kortgebyr	5 686	5 337	6 000	6 000
Forsinkelsesgebyr	1 071	0	0	0
Annen kostnad	3 724	2 350	3 000	4 000
Korreksjon kostnader	-28 525	0	0	0
Øreavrunding	-3	0	0	0
Sum andre kostnader	**-16 974**	**9 290**	**9 000**	**11 160**

Korreksjon kostnad kr 28 525 er tilbake ført avsatt styrehonorar 2022

Note 6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekter	14 811	4 672	2 000	5 000
Annen finansinntekt	12 998	12 257	10 000	13 000
Sum finansinntekter	**27 809**	**16 929**	**12 000**	**18 000**
Sum finans	**27 809**	**16 929**	**12 000**	**18 000**

Note 7 Note fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	2 107	12 992
Sum kundefordringer	**2 107**	**12 992**
Forskuddsbetalte kostnader	17 000	16 079
Sum andre fordringer	**17 000**	**16 079**
Sum fordringer	**19 107**	**29 071**

Andre forskuddsbetalt kostnader er kabel TV 01.01.-31.03.2024

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 74 152 og kapital konto kr 740 863

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	**725 788**	**809 651**
Årets resultat	**84 294**	**-83 862**
Egenkapital 31.12	**810 082**	**725 788**

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeldsgrad	0	0
Påløpt kostnad og forskussbet.	6 621	35 753
Forskuddsbetalt inntekt	11 965	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**18 586**	**35 753**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 11 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**725 788**	**809 651**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	84 294	-83 862
B. Årets endring i disponible midler	84 294	-83 862
C. Disponible midler 31.12	**810 082**	**725 788**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

ÅRSMØTE 2024 – PROTOKOLL – SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 17

Tid: tirsdag 11. juni 2024
Sted: Bakhagen, Ullevålsveien 17
Tilstede: Anne Valborg Holst Andreassen, Ragnhild Tronrud, Bendik Sogn, Marit Worren, Mia Danielle Movik, Jarle Rekve, Kjersti Langekjend ved fullmektig Jarle Rekve.

Fra forretningsfører møtte Bente-Marie Nørgård

1. Konstituering:

a) Innkallingen ble godkjent. Det forelå ingen fullmakter.
b) Saklisten ble godkjent
c) Styreleder Jarle Rekve ble valgt som møteleder.
d) Bente-Marie Nørgård ble valgt som protokollfører
e) Marit Worren ble valgt som protokollvitne.

2. Årsberetning 2023

Styreleder fremla styrets årsberetning.
Styrelederhonorar endres til styrehonorar.

Årsberetningen ble godkjent.

3. Regnskap 2023

Regnskapet for 2023 ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4. Budsjett for 2024

Forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

5. Innkomne forslag

Det var ikke mottatt forslag til årsmøtet.

6. Valg til styret

Etter flere runder og forhandlinger ble det besluttet å engasjere Bente-Marie Nørgård som eksternt styremedlem i førsteomgang. Dette påfører sameiet en ekstrakostnad på kr 30.000. Bendik Sogn påtok seg å være styreleder, men engasjementet kan være midlertidig pga endringer i hans privatliv og mulighet for at han flytter fra eiendommen i løpet av høsten. I så fall må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styre.

Følgende styre ble deretter valgt:

a) Bendik Sogn ble valgt til styreleder for 1 år.
b) Ragnhild Tronrud ble valgt til styremedlem for 2 år til 2026
c) Bente-Marie Nørgård ble valgt som styremedlem for 1 år.
d) Kjersti Langekjend ble valgt til varamedlem for 1 år til 2024

7. Div. informasjon

Avtroppende styreleder fremla historikken med skaden på endeveggen som i utgangspunktet er påført av naboeiendommen. Kravet mot naboeiendommen må anses som foreldet, men veggen må utbedres snarest. Det nye styret må innhente pris og tilbud på å utbedre veggen i løpet av kommende styreperiode.

Bendik Sogn orienterte at han vil undersøke pris på å få installert vannmåler til eiendommen som et tiltak for å redusere de kommunale avgiftene.

Etter møtet var det en hyggelig sammenkomst hos Mia Danielle Movik.

Jarle Rekve (sign)
møteleder

Marit Worren (sign)
protokollvitne

Bente-Marie Nørgård (sign)
protokollfører

Årsmøte Sameiet Ullevålsveien 17
Onsdag 24. mai 2023 kl. 18
Sted: Bakhagen, Ullevålsveien 17

Saksliste:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling og fullmakter
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder og protokollfører
    d. Valg av protokollvitne

2. Årsberetning 2022

3. Årsregnskap 2022

4. Budsjett for 2023

5. Innkomne forslag

6. Valg til styret
    a. Valg av styreleder (Kamilla Ruud trekker seg fra styret, ny leder må velges)
    b. Valg av styremedlem
    c. Valg av varamedlem

Ingen saker ut over de saker som står på sakslisten kan behandles på selve årsmøtet. Etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, vil det være anledning til å ta opp andre saker knyttet til sameiet, på et uformelt beboermøte.

Vel møtt!

Med hilsen
For styret i Sameiet Ullevålsveien 17
Kamilla Ruud (Styreleder)

ÅRSRAPPORT 2022
Sameiet Ullevålsveien 17

1. Virksomhetens art og sted
Sameiet Ullevålsveien 17 er et boligsameie med 14 boligseksjoner og en forretningsseksjon. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 971 273 909 og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune. Postadressen er Ullevålsveien 17, 0165 Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 208 og bruksnummer 766.

2. Styret
Etter styrets mening gir årsregnskapet fullstendig informasjon om sameiets utvikling og resultat i 2022 og om sameiets stilling ved utgangen arv regnskapsåret. Det har i 2022 ikke skjedd endringer av overordnet betydning for sameiet.

Styreleder: Kamilla Ruud (valgt for to år til 2024)
Styremedlem: Jarle Rekve (valgt for to år til 2023)
Styremedlem: Ragnhild Tronrud (valgt for to år til 2024)
Varamedlem: Svein Holst Andreassen (valgt for ett år til 2023)

Det er avholdt tre styremøter i 2022.

3. Drift og vedlikehold

Elbil-lading - Anlegg for elbil-lading ble ferdig montert i mars/april 2022. Anlegget ble montert av Torshov Elektro AS. De ladestasjonene som ikke var i bruk, ble satt som «inaktive» av CloudCharge/DEFA. Aktivisering av de enkelte ladestasjonene skjer ved at styret gir beskjed til CloudCharge/DEFA om hvilke ladestasjoner som skal aktiviseres. Faktureringsselskapet er Arvato/Bertelsmann. Det ble montert en Nettec-ruter (4G) i sikringsskapet for overføring av strømdata/strømforbruk fra de aktive ladestasjonene til CloudCharge. Kostnad for montering av infrastruktur for elbil-lading (eks. ladestasjoner) var kr. 95 000.- minus kr. 19 000.- i støtte fra Oslo kommune/Klima- og energifondet. Beløpet for montering av infrastruktur ble dekket av sameiet, mens den enkelte bruker selv betalte for sin ladestasjon.
Vi har ikke funnet en optimal løsning for tilbakebetaling av ladekostnader, men basert på forbruket i 2022 vil vi etterfakturere beboere på halvårsbasis via regnskapsfører. Jarle Rekve har ansvar for oppfølging i 2022/2023.

Telia/kabel-TV
Det ble innhentet nytt tilbud fra Telia for levering av kabel-TV og internett til sameiet. Ny avtale er datert 16. april 2023 og ble sendt alle sameierne med valgmuligheter for TV og internett. Denne avtalen gir samme tilbud som før til de som ønsker å beholde, men mye større fleksibilitet og lavere kostnader for beboere som tidligere har måttet betale ekstra for internett. Kontakt ang enket avtale går direkte til Telia.

Heisen
Heisen ble høsten 2022 reparert i to omganger av sameiets serviceselskap Kone AS. I tillegg ble det montert nytt varselssystem/kommunikasjonssystem i heisen etter at Telenor hadde opplyst at de avviklet sitt analoge nett. Det ble også hengt opp et oppslag med Kones tlf. nummer i heisen slik at det i tillegg kan varsles via vanlig mobiltelefon dersom det skulle oppstå For nærmere informasjon vises til årsrapporten for 2021 hvor dette er nærmere om problemer med heisen. Våren 2023 har vi fortsatt hatt en del stopp i heisen som har blitt fikset av Kone. Det virker som at første løsning bør være å skru av og på strømtilgangen før vi ringer Kone da dette ofte løser problemet. Det er likevel viktig å understreke at heisen er gammel og på sikt må utføre større utskiftninger.

Koblingsboks
De ble montert en ny koblingsboks på hjømet v bygget mot Ullevålsveien etter skade.

Sprekk i yttervegg

Det er ikke fortatt videre arbeid med sprekken i ytterveggen mot Ullevålsveien 15, men det er fortsatt en sprekk som bør utbedres/tettes. Dersom vi skal utbedre hele veggen er dette omfattende arbeid og kostnad som vil kreve tett oppfølging av styret.

Garasjeporten - service
Service-selskap for garasjeporten er Hörmann Norge, avd. Oslo.

Renhold - Firmaet Fortuna Renhold er sameiets renholdsfirma og står for renhold av trapp/trappeløpet en gang pr uke, samt mellomgangen inn til bakhagen på sommerstid.

Heisen - Service-selskap for heisen er Kone AS (tlf. 909 22 909) som kontrollerer heisen i henhold til avtale.

Røykluke - I henhold til service-avtale sjekker firmaet Everlite røykluka/takluka i 5. etg. og utløsningsmekanismen ved heisen i 1. etg. én gang pr. år.

Dugnad 2022
Det ble avholdt dugnad 12. mai med godt oppmøte.

4. Forvaltning
Eiendomsnøkkelen AS, Kjølberggata 27, 0635 Oslo er sameiets forretnings- og regnskapsfører.

5. Forsikring
Sameiets forsikringsavtale med Gjensidige har polisnummer 82452909 med hovedforfall 30. september hvert år. Forsikringspremien for inneværende periode, 2022/2023, er kr. 124 939.-. Årspremien for 2021/2022, var kr. 113 337.-. Sameiet fikk i 2022 utbetalt kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen på kr. 12 257.- for 2021.

6. Økonomi
Styret mener at årsregnskapet viser et riktig bilde av sameiets finansielle stilling. Regnskapsmessig resultat for 2022 viser et årsresultat på kr -100 791 kr. Egenkapitalen ved årsskiftet var kr 815 190 kr.
Resultatet for 2022 er påvirket av kostnaden til ladestruktur i garasjeanlegget. Dette er en langsiktig investering for sameiet.
Med bakgrunn i den generelle prisøkningen og at vedlikeholdskostnadene vil øke de neste årene foreslås en økning på 10% fom. 1 juli 2023.
Videre foreslår styret en økning i styreleder honorar til 40 000kr for å følge opp arbeidet med sprekk mot nabo. For 2022 frasier styret seg honorarer.

Oslo, 19.05.2023

Kamilla Ruud.	Jarle Rekve	Ragnhild Tronrud
Styreleder.	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap
2022

Sameiet Ullevålsveien 17

Organisasjonsnummer: 971 273 909

Utarbeidet av Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Sameiet Ullevålsveien 17
Organisasjonsnummer 971 273 909

Resultatregnskap for 01.01.- 31.12.

DRIFTSINNTEKTER :	NOTE	2022	2021	Budsjett 2022
HUSLEIE		468 566	494 932	468 530
KABEL- TV		56 448		56 450
BUTIKK		52 188	49 440	52 180
U 15		15 000	15 000	15 000
OSLO KOMMUNE/KLIMAFOND		19 000		19 000
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	2	5 974	5 853	
SUM INNTEKTER		**617 176**	**565 225**	**611 160**
DRIFTSKOSTNADER :				
STYREHONORAR	3	25 000	25 000	25 000
FORRETNINGFØRER HONORAR	3	23 816	22 664	23 500
ANDRE HONORAR	3	5 438	15 407	6 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		3 525	3 218	3 530
KOMMUNALE AVGIFTER		164 310	156 369	163 800
ELEKTRISITET		79 430	68 108	75 000
KABEL- TV		56 465	51 294	56 450
RENHOLD		36 966	35 961	36 200
FORSIKRING		125 439	113 337	120 000
EGENANDEL FORSIKRING			10 000	-
HEIS		29 836	26 140	32 000
REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	4	57 731	7 472	10 000
GARASJEN/ VEDLIKHOLD/ ELBIL	5	100 721	2 206	105 000
BANK GEBYR		5 337	5 692	6 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	6	3 953	7 616	7 000
SUM DRIFTSKOSTNAD		**717 967**	**550 484**	**669 480**
DRIFTSRESULTAT :		**-100 791**	**14 741**	**-58 320**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER		4 672	1 310	2 000
ANNEN FINANSINNTEKTER		12 257	11 251	10 000
FINANSKOSTNADER				
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	7	**16 929**	**12 561**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**-83 862**	**27 302**	**-46 320**
OVERFØRINGER				
Overskudd/underskudd		-83 862	27 302	-46 320
SUM		**-83 862**	**27 302**	**-46 320**

Sameiet Ullevålsveien 17
Organisasjonsnummer 971 273 909

Balanse pr. 31.12

EIENDELER	NOTE	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		40 917	
FORSKUDDSBETALT KOSTNAD	8	16 079	13 276
DRIFTSKONTO		24 869	136 320
KAPITALSKONTO- BIEN		403 261	400 768
SPAREKONTO- DNB		330 064	327 885
SUM OMLØPSMIDLER		**815 190**	**878 250**
SUM EIENDELER		**815 190**	**878 250**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		809 651	782 348
ÅRETS RESULTAT		-83 862	27 302
SUM EGENKAPITAL	9	**725 789**	**809 651**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		25 723	5 684
FORSKUDDSBETALT LEIE		27 925	52 431
PÅLØPT KOSTN. OG FORSKUDDSBETALIN(	10	35 753	10 484
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 401**	**68 599**
SUM GJELD		**89 401**	**68 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**815 190**	**878 250**

Oslo , 21/04/2022

Kamilla Ruud	Ragnhild Tronrud	Jarle Rekve
styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Ullevålsveien 17

Organisasjonsnummer 971 273 909

Noter til regnskap 2022

NOTER 1-

Regnskapet er utarbeidet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 for sameier med færre enn 21 seksjoner

NOTE 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Rettshjelp fra forsikring	5 800
Forsingelsesrente på ubetalt husleie	174
SUM:	**5 974**

NOTE 3- GODTGJØRELSER

Styrehonorar- avsatt for 2022	25 000
Honorar forretningsfører	23 816
SUM:	**48 816**

ANDRE HONORARER

Advokat bistand sak vegg mot Ullevålsveien 15	5 438
SUM:	**5 438**

NOTE 4 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Brannventilasjon serviceavtale 2022 -Everlite AS	3 187
Reparasjon heis	31 911
Montering av ny heis alarm	20 125
Ny veggboks for varmekabler takkrenne	2 508
SUM:	**57 731**

NOTE 5- GARASJEN/ VEDLIKHOLD/ ELBIL

Monter infrastruktur DEFA ladeanlegg-14 ladeplasser	95 000
Kontakt elbillader- okt.-des.2022	656
Elbil lade ytstyr til mobil	5 065
SUM:	**100 721**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Porto,fakturagebyr,kopiering	1 603
Diverse kjøpt til sameiet	2 350
SUM:	**3 953**

NOTE 7 - FINANSINNTEKT/KOSTNAD

Renteinntekt bankinnskudd	4 672
Utbytte forsikring	12 257

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALT KOSTNAD

Kabel-TV 01.01.-31.03.23	16 079
SUM:	**16 079**

NOTE 9 - DISPONIBLE MIDLER	**31.12.2022**
Disponible midler fra forrige regnskapsår	809 651
Årets resultat	-83 862
Disponible midler 2022	**725 789**

NOTE 10 - PÅLØPT KOSTN. OG FORSKUDDSBETALING

Avsatt strøm des. 2022	7 228
Avsatte styrehonorar og aga 2022	28 525
SUM:	**35 753**

Sameiet Ullevålsveien 17
Organisasjonsnummer 971 273 909

Resultatregnskap for 01.01.- 31.12.

DRIFTSINNTEKTER :	NOTE	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
HUSLEIE		468 566	494 932	468 530	515 423	*økning 10%
KABEL- TV		56 448		56 450	66 000	
BUTIKK		52 188	49 440	52 180	57 407	*Økning 10%
U 15		15 000	15 000	15 000	15 000	
OSLO KOMMUNE/KLIMAFOND		19 000		19 000		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	2	5 974	5 853			
SUM INNTEKTER		**617 176**	**565 225**	**611 160**	**653 829**	
DRIFTSKOSTNADER :						
STYREHONORAR	3	25 000	25 000	25 000	40 000	*Foreslått økning
FORRETNINGFØRER HONORAR	3	23 816	22 664	23 500	24 000	
ANDRE HONORAR	3	5 438	15 407	6 000	6 000	
ARBEIDSGIVERAVGIFT		3 525	3 218	3 530	3 500	
KOMMUNALE AVGIFTER		164 310	156 369	163 800	197 000	
ELEKTRISITET		79 430	68 108	75 000	80 000	
KABEL- TV		56 465	51 294	56 450	66 000	
RENHOLD		36 966	35 961	36 200	38 000	
FORSIKRING		125 439	113 337	120 000	126 000	
EGENANDEL FORSIKRING			10 000	-		
HEIS		29 836	26 140	32 000	30 000	
REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	4	57 731	7 472	10 000	30 000	*Ikke ink vegg.
GARASJEN/ VEDLIKHOLD/ ELBIL	5	100 721	2 206	105 000	3 000	
BANK GEBYR		5 337	5 692	6 000	6 000	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	6	3 953	7 616	7 000	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNAD		**717 967**	**550 484**	**669 480**	**652 500**	
DRIFTSRESULTAT :		**-100 791**	**14 741**	**-58 320**	**1 329**	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER		4 672	1 310	2 000	2 000	
ANNEN FINANSINNTEKTER		12 257	11 251	10 000	10 000	
FINANSKOSTNADER						
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	7	**16 929**	**12 561**	**12 000**	**12 000**	
ÅRSRESULTAT		**-83 862**	**27 302**	**-46 320**	**13 329**	
OVERFØRINGER						
Overskudd/underskudd		-83 862	27 302	-46 320	13 329	
SUM		**-83 862**	**27 302**	**-46 320**	**13 329**	

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE– PROTOKOLL – SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 17

Tid: Onsdag 6. november 2024
Sted: Leiligheten til Ragnhild Tronrud, Ullevålsveien 17
Tilstede: Svein Holst Andreassen, Ragnhild Tronrud, Marit Worren, Jarle Rekve, Kjersti Langekjend og Mia Danielle Movik (som kom helt på slutten av møtet)

Fra forretningsfører møtte Bente-Marie Nørgård

1. Konstituering:

a) Innkallingen ble godkjent. Det forelå ingen fullmakter.
b) Saklisten ble godkjent
c) Bente-Marie Nørgård ble valgt som møteleder.
d) Bente-Marie Nørgård ble valgt som protokollfører
e) Marit Worren og Jarle Rekve ble valgt som protokollvitne.

2. Valg av styreleder, suppleringsvalg av styremedlemmer

Som styreleder ble Kjersti Langekjend valgt.

Som nytt styremedlem ble Anton Lindahl valg

Som nytt varamedlem ble Marit Worren valgt.

Etter dette består styret av følgende personer:

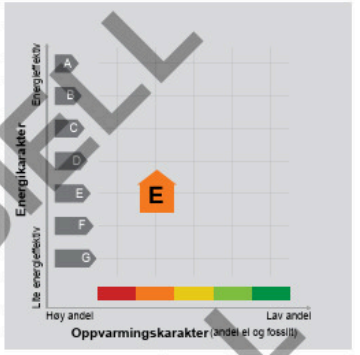
a) Kjersti Langekjend valgt til neste ordinære årsmøte
b) Ragnhild Tronrud er valgt til styremedlem for 2 år til 2026
c) Anton Lindahl er valgt som styremedlem for 1 år.
d) Marit Worren er valgt til varamedlem for 1 år til 2024

Marit Worren *(sign)* *Jale Rekve* *(sign)*
møteleder protokollvitne

Bente-Marie Nørgård (sign)
protokollfører

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 17
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	766
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81001618
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	41800ef0-466a-419f-ab5e-2f9952cc852f
Dato	—



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

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

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

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

Målt energibruk 2 652 kWh pr. år

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

2 652 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

UOFFISIELL

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Trygghetspakken inkluderer også blant annet:

HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:
Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

Ved spørsmål om forsikringene

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0178/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 17 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 766, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no