

Ullevålsveien 95C

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Ullevålsveien 95C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
36	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
67	Kontaktinfo
70	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
73	Forbrukerinformasjon om budgivning
74	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys og sjarmerende 3-roms leilighet med klassiske detaljer -
Gjennomgående og god takhøyde -
Brannbalkong

Prisantydning	6 000 000,-
Omkostninger	154 500,-
Totalpris	6 274 270,-
Fellesgjeld	119 770,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 220,-
BRA-i	62 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1930
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

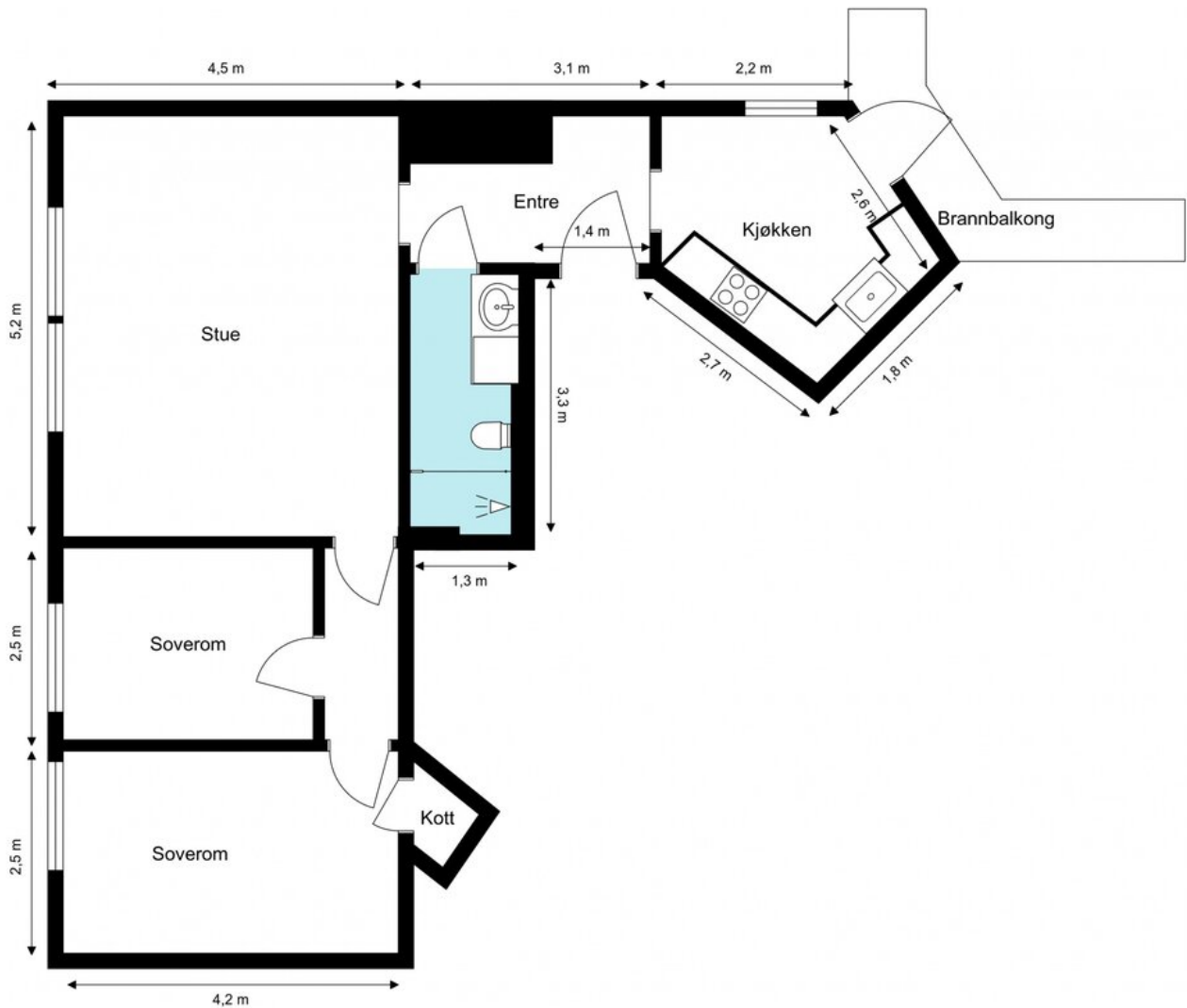
Velkommen til en gjennomført og luftig 3-roms leilighet med god takhøyde, store vindusflater og nyere overflater. Sentralt på vakre Adamstuen! Boligen ligger høyt og fint til i byggets 4. etasje og har en romslig stue med nyere parkettgulv og et hyggelig preg.

Gjennomgående og luftig 3-roms selveierleilighet beliggende i byggets 4. etasje. Her får du blant annet, ca. 2,7 meter takhøyde og store vindusflater. Boligen har nyere overflater, vinduer fra 2010, bad fra 2011 og kjøkken med malte fronter og heltre benkeplate. God skaplass for klær og oppbevaring i plassbygde garderober i gang.

Sameiet består av klassisk bygård fra 1930, og boligen disponerer både lofts- og kjellerbod. Tilstandsrapporten viser en leilighet med normalt godt vedlikehold og uten større avvik.

HUUN PROSJEKT

Ullevålsveien 95C - 4.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning



Delikat fargepalett, moderne gulv og god plass til både sofagruppe og spisebord.

Separat kjøkken og stue



Vinduer og balkongdør med
2-lags isolerglass og
trekarmer fra 2010



Utgang fra kjøkken til
brannbalkong

Fronter malt i 2024 med
heltre benkeplate



Stort soverom med god
plass til dobbeltseng



Nyere parkettgolv på begge
soverom og stue

Vegger på begge soverom
er malt i senere år



Et romslig og pent bad med
blant annet opplegg for
vaskemaskin.



Pent flislagt bad fra 2011



Mekanisk avtrekksvifte på
vegg over dusjnisje



Det er et godt utvalg av kaféer og restauranter i nabolaget. Blant annet Baker Hansen Adamstuen som ligger i bygget



Her vil du bo i et rolig og pent nabolag. Fasaden er pusset og malt i 2022.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0018/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 95C, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 244, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristian Høy Tvette

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
125 741,- (Andel av fellesgjeld)

6 125 741,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
153 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

154 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
167 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 280 241,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 292 941,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. 2 soverom, kjøkken, stue, entre, bad og kott.
BRA-e: 4 kvm. Bod på loft
Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1m2 (gulvarealet er noe større, men begrenset adkomst til bakre del av bod pga høy bjelke gjennom bod), samt en bod på loft på ca 4m2.

Innhold

Entré:
Praktisk entré med plass til yttertøy og sko i plassbygde skyvedørsgarderobe. God takhøyde og lyse overflater gir en åpen og innbydende velkomst. Videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Romslig og lys stue med nyere parkettgulv og god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater bidrar til luftig romfølelse og fint lysinnfall. Et sosialt og trivelig rom med god møbleringsfrihet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har malte fronter,

heltre benkeplate og frittstående hvitevarer. Løsningen gir god arbeidsflate og naturlig oppdeling av rommene. Det er plass til mindre spisebord. Utgang til brann/luftbalkong fra kjøkkenet.

Bad:

Pent flislagt bad fra 2011 med dusjnise med glassfelt, vegghengt toalett, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og varmekabler i gulv. Badet fremstår funksjonelt og moderne.

Soverom:

Leiligheten har to gode soverom med nyere parkett og malte flater. Begge rommene har gode møbleringsmuligheter og plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet vender inn mot rolig bakgård.

Boder:

Leiligheten disponerer én bod på loft og én bod i kjeller, som gir praktisk lagringsplass

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad.

Standard

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 gjennomgå 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:

- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet gjenværende brukstid på membran er passert.
- 2.1 Kjøkken Kjøkken: TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning.
- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG2 da luftbalkong/ brannbalkong ikke har tilfredsstillende rekkverk.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i nær fremtid.
- 6.2 Varmtvannsbereder: TG2 pga alder og fuktskjolder rundt bereder på kjøkken.
- 6.3 Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Øvrig standard

Diverse:

- Gulv: Flis bad. Eldre tregulv på kjøkken og entre. Nyere parkettgulv på begge soverom og stue.
- Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
- Himling: Slette overflater generelt.
- Himlingshøyde er målt til ca 2,7m

Bad:

Pent flislagt bad fra 2011 med hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk ved siden av toalett. Badet inneholder dusjnise med skyvbart glassfelt, vegghengt toalett og servant med skuffer og vaskemaskin under.

Kjøkken:

- Kjøkken med malte fronter, heltre benkeplate med innfelt/nedsenket vaskekum og frittstående hvitevarer Kjøkkenet ble renoveret av tidligere eier, dvs før 2006. Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk er fra 2002. Antas at kjøkken kan være fra dette årstall.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass og trekarmen fra 2010. Hvit malt massiv leilighetsdør med lydklasse 35dB.

VVS:

Røranlegg til kjøkken ble oppgradert i forbindelse med renovering av bad i 2011. Soilrør ble utbedret av sameiet i 2017. VVS anlegget av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Varmtvannsbereder:

- Leiligheten har to varmtvannsberedere. En 28liters tank fra Oso til kjøkken i skap under vaskekum og en varmtvannsbereder og en bereder liggende i himling på bad. Volum og produksjonsår for bereder på bad var ikke mulig å identifisere, pga manglende tilkomst. Antas at denne er fra renoveringsår på bad, 2011. Selger opplyser at de aldri har gått tom for varmtvann, kapasiteten ansees derfor å være tilfredsstillende.

Parkering

Sameiet har ingen private parkeringsplasser. Parkering skal foregå i henhold til parkeringsbestemmelser for området. Parkering foran portrom er ikke tillatt. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Pr tidspunkt beboerparkering i området.

Modernisering og påkostninger

- Kjøkken montert av tidligere eier, antakeligvis rundt år 2002. Fronter malt i 2024
- Bad renoveret i 2011
- De fleste overflater malt de siste år.
- Parkett lagt på stue og soverom siste år.
- Nye vinduer fra 2010

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenoveret badet , ferdig april 2010.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenoveret badet , ferdig april 2010.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenovert badet , ferdig april 2010.

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: Fasade utbedret og malt, entrepenør via sameiet. Høsten 2022.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen, utbedringer kjøkken og bad så det er i tråd med regelverk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført?

2012, i forbindelse med utleie.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenovert badet. Ferdig april 2010. Bolig Rørleggeren, byttet gamle rør, installert water guard. Desember 2025a

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Mindre ombygging av soverom i leiligheten 2006.

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i gamle rør på kjøkken under vasken høst 2025. Ingen skade på leiligheten, men noe vann i leiligheten under. Saken gikk på forsikringen i sameiet. Rørene er byttet ut og det er installert water guard.

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

Ja

Beskriv: Observerte sølvkre på badet sommer 2025.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapporten fra takstmann i forbindelse med salg.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salg 2006.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Klassisk bygård på 5 etasjer pluss kjeller og loft fra 1930. Bæresystem antatt av treverk med subbloftsleire i dekker og bærende murvegger som leilighetsskillevegger. Støpt såle og grunnmur i betong/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, annet enn vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Selger opplyser om at lampe i stua ikke følger med.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner på noen oppholdsrom og noen flyttbare ovner. Elektriske

varmekabler på badegulv.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9.863 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 220,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgiftene er fordelt som følger:

Lån nr: 9490707170; Renter, a'konto kr: 733,-
Lån nr: 9490707170; Avdrag, a'konto kr: 457,-
Felleskostnader kr: 3 030,-

Det opplyses fra styreleder at det kan forventes at felleskostnader øker fra 1. juli. Hvilket skyldes allmenn prisvekst og kommunale kostnader, men hvor mye er ikke besluttet. Det er ikke planlagt noen større rehabilitering, men noe kan dukke opp i en gård fra 1930.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2026

Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2026

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om Global connect bredbånd, dekket av fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligselskapet Ullevålsvn. 95, orgnr. 975503496

Om sameiet

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 1974.

Forretningsfører er OAE Forretningsførsel AS.

Styret holder på å innhente tilbud på nye inngangsdører i de 4 trappehusene, samt nytt callinganlegg.

Kommende oppgaver (lavere prioritet og en huskeliste for årene fremover):

- Tilstandsrapport av bygningene
- Utbedringer på fuktskader i maling i trappehus
- Ny takteking

- Gjennomgang og utbedring av noe av det elektriske anlegget i kjeller og fellesarealer
- Fasadevask

Rehabilitering i sameiet de senere år:

2022: Omfattende fasaderehabilitering og vedlikehold av gården

2017: Utskifting av resterende soilrør i C oppgangen

2014: Utskifting av soilrør ble igangsatt i 2014 og innebar utskifting av fem av totalt 8 rørstammer i A- og B-oppgangen, samt en rørstamme i D-oppgangen

2014: Sikring av fasaden, herunder fjerning av løs betong

2013: Brannsikring: montering av røykvarslere i alle etasjer, utskifting av dører mot kjeller/loft og enkelte bod- og leilighetsdører, samt branntetting av

gjennomføringer i fellesarealer

2012: Oppussing av trappeoppganger

2010: Nye vinduer

Forretningsfører

Oae Forretningsførsel AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 119 770,-pr. 13.01.2026

Avdrag: Kr 457,-

Rentekostnader: Kr 733,-

Lånet er inndelt i IN andeler og denne seksjonens restgjeld er kr 119.770,-. Lånet kan innbetales en gang per år mot gebyr.

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir sameierne mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 55 841,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 136 957,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 6 232,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne eller til skade eller sjenanse for sameiets eiendom.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 78858218

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 864 kvm (Eiertomt)
Attraktivt og sentralt beliggende på Adamstuen/St.Hanshaugen. Hyggelig og rolig bakgård, pent opparbeidet med asfalt, plantebed og sittegruppe.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktivt og sentralt beliggende leilighet i etablert boligområde på Adamstuen.

Kort vei til Bogstadveien som er en populær handlegate med godt tilbud av butikker og servicetilbud, samt mengder av spisesteder, kafeer og barer/utesteder. Noen nabolagsfavoritter er Baker Hansen, Oslo Raw og Åpent bakeri. Flere lokale forretninger i umiddelbar nærhet som kafe, Sushi restaurant, grønnsaksbutikk og matbutikker.

Rett ved leiligheten finner du EVO treningssenter. I tillegg er det mange andre treningstilbud å velge mellom på Bislett - SATS, Bislett bad og Bislett stadion m.m. Kort vei til frodige, grønne omgivelser, som parken på St.Hanshaugen, Idioten, Marienlyst idrettsplass og Frognerparken med flotte tennisbaner/gressbaner. I tillegg finner du Stensparken innen meget kort gangavstand fra boligen.

Gangavstand til store arbeidsplasser/studieplasser på

Ullevål Sykehus, Universitetet på Blindern og Høyskolesenteret i Oslo.

Kort fortalt en meget attraktiv beliggenhet med "alt" utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon:

Trikk 17 og 18 rett ved. Trikken tar deg til Jernbanetorget på ca. 12 min. Andre vei går trikken til Rikshospitalet på ca. 5 min. Derfra er det turmuligheter rett ut fra trikkestoppet mot Sognsvann og Vettakollen. Det er ca. 4 min å gå til nærmeste busstopp Vestre Aker Kirke eller Ullevål Sykehus. Flybussen stopper på nærmeste busstopp. Buss 20, 25 og 28. Buss tar 4 min til Majorstuen, samme til Sagene.

Skole:

Fagerborg skole (ungdomsskole), Marienlyst skole (barneskole), mange barnehager i nærheten. Oslo Met, Universitetet i Oslo, Tannlegehøgskolen, Veterinærhøgskolen.

Servicetilbud:

Alt man trenger av servicetilbud i nærområdet:
Adamstuen Torg, Bislett, Ullevål Stadion, Majorstuen.

Rekreasjonsmuligheter:

Det er mulig å gå rett inn i marka fra Rikshospitalet (5 min med trikk). Det er kort vei til fotballbane, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg og svømmehall m.m. Nærområdets parker er Idioten, Stensparken og St. Hanshaugen som byr på fine grøntområder, turstier og lekeplasser. Det er også kort vei til Frognerparken med populære Frognerbadet og Vigelandsparken.

Bebyggelse

Boligen ligger i et område med bygårds bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Adamstuen trikke- og busstopp: 2 minutters gange
Blindern T-bane: 16 minutters gange
Nationaltheatret togstasjon: 7 minutter med bil
Oslo S: 10 minutter med bil

Skoler og barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 4 min gange
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 5 min gange
Nvh-barnehagen (1-5 år) 6 min gange
Boligen sogner til Bolteløkka skole (1-7. trinn). Elever går videre til Fagerborg skole (8 -10. trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.2025, for utskiftning av vannledninger. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.04.2015, for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.10.1930, for våningshus med forretningslokaler og garasje.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak

Saksnummer: 202207037

Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkelturasé

Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas.

Sakstype: Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/244/27:

09.02.1899 - Dokumentnr: 900752 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

301/216/244/27:

01.05.1924 - Dokumentnr: 993483 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

301/216/244/27:

08.01.1935 - Dokumentnr: 990781 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:244

19.12.1974 - Dokumentnr: 523574 - Erklæring/avtale

Panterett uten opptrinnsrett til sameiet

For: NOK 5000,-

Med prioritet etter NOK 75000

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1974 - Dokumentnr: 523574 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 8/320

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 38 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 20 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-

Tilrettelegging kr. 7 500,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar (3 900,- per stk., 2 første visninger inkludert) kr. 1,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 111 211,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. januar 2026

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler 2

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Ullevålsveien 95C

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	8 min
366 elever, 19 klasser	0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	10 min
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	15 min
363 elever, 21 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	3 min
417 elever, 24 klasser	0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	14 min
30 elever, 28 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole O...	13 min
450 elever	1.1 km

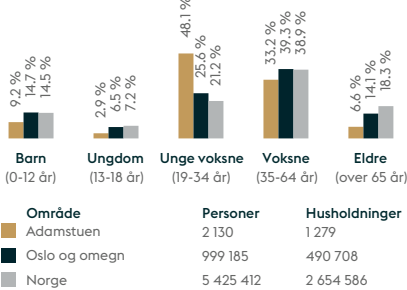
Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	1 min
	0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min
	0.1 km
Blindern Linje 4, 5	16 min
	1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min
	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min
	3.8 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...)	4 min
16 barn	0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...)	5 min
68 barn	0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	6 min
44 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	4 min
EVO Adamstuen	3 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

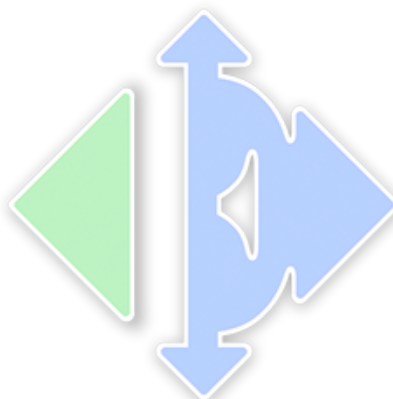
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Selveier leilighet
 Ullevålsveien 95C
 0359 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Christopher Huun
 Dato: 13/01/2026

Drammensveien 147
 0277 Oslo
 92232383
 christopher@huunprosjekt.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:216, Bnr: 244
Hjemmelshaver:	Kristian Høy Tvette
Seksjonsnummer:	27
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1930
Tomt:	felles eiet 864 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristian Høy Tvette
Befaringsdato:	12.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Attraktivt og sentralt beliggende på Adamstuen/St.Hanshaugen.
Hyggelig og rolig bakgård, pent opparbeidet med asfalt, plantebed og sittegruppe.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk bygård på 5 etasjer pluss kjeller og loft fra 1895.

Bæresystem antatt av treverk med subbloftsleire i dekker og bærende murvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Romslig 3-roms leilighet i eldre bygård. Kan gjøres om til 4-roms leilighet ved å flytte kjøkken (dette har blitt gjort i 3.etg).
Takhøyde opp mot 2,7m.
Bad fra 2011 og eldre kjøkken fra ca 2002.

ANNET:

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming med panelovner på noen oppholdsrom og noen flyttbare ovner. Elektriske varmekabler på badegulv.

BRANN- OG SIKKERHET:

Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslukningsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1m2 og en bod på loft på ca 4m2.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Pr tidspunkt beboerparkering i området.

DOKUMENTKONTROLL:

- Opplysninger fra selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Propcloud
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Eldre tregulv på kjøkken og entre. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,7m

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Kjøkken montert av tidligere eier, antakeligvis rundt år 2002. Fronter malt i 2024
- Bad renovert i 2011
- De fleste overflater malt de siste år.
- Parkett lagt på stue og soverom siste år.
- Nye vinduer fra 2010

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.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.

EIERSKIFTERAPPORT™

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etg	62	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Kjeller	0	1	0	0
SUM BYGNING	62	5	0	0
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2 soverom, kjøkken, stue, entre, bad og kott.

BRA-e:

Bod på loft og kjeller

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1m² (gulvarealet er noe større, men begrenset adgang til bakre del av bod pga høy bjelke gjennom bod), samt en bod på loft på ca 4m².

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adgang fra fellesareal eller utvendig adgang som f.eks. privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristian Høy Tvette

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

13/01/2026

Christopher Huun

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra 2011.

Badet inneholder dusjnise med skyvbart glassfelt, vegghengt toalett og servant med skuffer og vaskemaskin under.

Det ble observert avskalling på en flis i dusjnise. Kun kosmetisk betydning.

Mekanisk avtrekksvifte på vegg over dusjnise.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk ved siden av toalett.

Fall er målt med krysslaser og registrert lokalt fall rundt sluk og 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. I tråd med krav (minimum 25mm).

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger er av betong/mur.

Det ble foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten at forhøyde verdier ble registrert.

TG 2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet gjenværende brukstid på membran er passert.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken med malte fronter, heltre benkeplate med innfelt/nedsenket vaskekum og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet ble renoveret av tidligere eier, dvs før 2006. Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk er fra 2002. Antas at kjøkken kan være fra dette årstall.

Som forventet for et kjøkken som er mer enn 20år er det noe bruksslitasje på fronter, benkeplate og innredning.

Kjøkkenavtrekk og kullfilterløsning.

Det ble registrert lekkasjeføler (waterguard) under kjøkkenbenk. Ikke registrert komfyrvakt, dette anbefales alltid.

TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Nyere parkettgulv på begge soverom og stue.

Overflater malt de senere år.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass og trekarmen fra 2010.

Hvitmalt massiv leilighetsdør med lydklasse 35dB.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er en brannbalkong med utgang fra kjøkken. Denne er ikke egnet for personopphold pga rekkverkets utforming.

TG2 da luftbalkong/ brannbalkong ikke har tilfredsstillende rekkverk.

Merknader:

6. VVS

TG 2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken ble oppgradert i forbindelse med renovering av bad i 2011.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i himling over bad. Tilkomst via inspeksjonsluke. Stoppekran fungerer. Utløp fra eventuelt lekkasjevann ble ikke registrert. Ved en eventuell lekkasje vil vann trekke gjennom himling og til våtrom med sluk.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes vedlikehold og fornyelse av anlegg som har blitt delvis oppgradert gjennom forskjellige epoker og rehabiliteringer.

Det ble opplyst om en vannlekkasje i vannrør på kjøkken i 2024. Dette ble utbedret og waterguard montert.

TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget. Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold i nær fremtid.

Merknader:

TG 2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002 og 2011

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har to varmtvannsberedere. En 28liters tank fra Oso til kjøkken i skap under vaskekum og en varmtvannsbereder og en bereder liggende i himling på bad. Volum og produksjonsår for bereder på bad var ikke mulig å identifisere, pga manglende tilkomst. Antas at denne er fra renoveringsår på bad, 2011. Selger opplyser at de aldri har gått tom for varmtvann, kapasiteten ansees derfor å være tilfredsstillende.

På kjøkken ble det observert noe fuktskjolder rundt bereder.
Ikke registrert dryppkar. Dette må etableres for å unngå skader som følge av trykk og kondensvann.
Det er waterguard under benk og dermed tilfredsstillende plassering til tross for at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

TG2 pga alder og fuktskjolder rundt bereder på kjøkken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventiler over vinduer. Avtrekk til sentral sjakt på kjøkken.
Det er ikke montert tilluftventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad med vifte over dusjnise0.

Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklime.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller tilluftventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med eldre skrusikringer er plassert på vegg i garderobe i entre.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser. Denne er av eldre karakter og håndskrevet med noe overstrykninger. Anbefales kontrollert og oppdatert.

Det er fremlagt faktura for arbeider utført av El Alliansen på det elektriske anlegget i 2024. Selger opplyser at elektriker bekreftet at anlegget nå skal tilfredsstill minimumskrav.

Det må likevel påregnes oppgraderinger av det elektriske anlegget ved videre renovering.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG 2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet gjenværende brukstid på membran er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 da luftebalkong/ brannbalkong ikke har tilfredsstillende rekkverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget. Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold i nær fremtid.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 pga alder og fuktskjolder rundt bereder på kjøkken.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

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
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
23-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 95C, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Kristian Høy Tvette

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiets forsikring
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenovert badet , ferdig april 2010.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenovert badet , ferdig april 2010.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenovert badet , ferdig april 2010.

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: Fasade utbedret og malt, entrepenør via sameiet. Høsten 2022.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen, utbedringer kjøkken og bad så det er i tråd med regelverk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2012, i forbindelse med utleie.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zimmermann Flis, Totalrenovert badet. Ferdig april 2010. Bolig Rørleggeren, byttet gamle rør, installert water guard. Desember 2025a

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Mindre ombygging av soverom i leiligheten 2006.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke sentralfyr.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i gamle rør på kjøkken under vasken høst 2025. Ingen skade på leiligheten, men noe vann i leiligheten under. Saken gikk på forsikringen i sameiet. Rørene er byttet ut og det er installert water guard.

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

Ja

Beskriv: Observerte sølvkre på badet sommer 2025.

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: Rapporten fra takstmann i forbindelse med salg.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salg 2006

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0018/26

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverføring skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/bli ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:
Opplysninger: kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr: kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Hans-Petter Kverneland. Mob. 92013310,
e-post: hpkverneland@gmail.com

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277 Oslo

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Nordvik & Partners Eiendomsmegling Ullevål
Sognsveien 70 B
0605OSLO

Dato: 13.01.2026

Deres ref.: 23-0018/26
Vår ref.: 043-1-27 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 13.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 27 i Boligselskapet Ullevålsvn. 95 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie: Boligselskapet Ullevålsvn. 95
Org.nr.: 975503496
Seksjonsnr.: 27
Forsikringselskap: If Skadeforsikring NUF
Polise nr.: SP5352638.1.3
Selger(e): Tvete, Kristian Høy
Adresse: Ullevålsvn 95, 0359 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave):
Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 125 741
Andel formue pr 31.12.2024 55 841

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490707170: Renter 733,00
a'konto
Lån nr: 9490707170: Avdrag 457,00
a'konto
Felleskostnader 3 030,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 220,00

Restanser per d.d. kr. 4 507,00

Lån. Sameiet har et lån med til rest ca. kr. 3.515.645,-. Se vedlagte nedbetalingsplan. Lånet er inndelt i 1N andeler og denne seksjonens restgjeld er kr 119.770,-. Lånet kan innbetales en gang per år mot gebyr.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130

E-post: post@oae.no

Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277 Oslo

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

SAK 7	VALG AV TILLITSVALGTE A) Valg av styreleder Som styreleder for 1 år ble foreslått Hans Petter Kverneland Vedtak: valgt B) Valg av 1 styremedlem for 2 år Som styremedlem for 2 år ble foreslått Mathias Buenaventura Vedtak: valgt B) Valg av varamedlemmer for 1 år Som varamedlem ble foreslått Yvonne Khan Vedtak: valgt Styret består da av følgende personer neste periode: Styreleder: Hans Petter Kverneland valgt 2025 for 1 år Styremedlem: Mathias Buenaventura valgt 2025 for 2 år Styremedlem: Ulf Hansen valgt 2024 for 2 år Varamedlem: Yvonne Khan valgt 2025 for 1 år Årsmøte ble hevet kl. 20.08 Protokollen ble godkjent av undertegnede. Kate Gry Røed/s/ Kristian Martin Brandsberg s/ sekretær protokollvitne	PROTOKOLL Ordinært årsmøte i Boligselskapet Ullevålsveien 95 ble avholdt 28. april 2025, kl. 19.00 elektronisk via Teams Følgende seksjonseiere møtte/var representert: 06, 07, 09, 17, 19, 21, 29, 30, 32 og 36. Det ble ikke mottatt fullmakter. Tilsammen: 10 stemmeberettigede. I tillegg møtte styreleder Hans-Petter Kverneland Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed SAK 1 KONSTITUERING A) Valg av møteleder Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed Vedtak: valgt B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen. Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Kristian Martin Brandsberg Vedtak: valgt C) Registrering av stemmeberettigede Vedtak: godkjent D) Godkjenning av innkalling og dagsorden Vedtak: godkjent SAK 2 ÅRSBERETNING Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning. I tillegg informerte styret om løpende saker i sameiet. SAK 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 136.957,- i overskudd overføres annen egenkapital. Vedtak: vedtatt SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRE Som godtgjørelse til styret var det foreslått kr 200.000,- + aga. Styret fordeler selv beløpet blant sine medlemmer. Vedtak: vedtatt SAK 5 BUDSJETT FOR 2025 Vedtak: vedtatt SAK 6 INNKOMNE SAKER/FORSLAG Ingen innmeldte saker.
-------	---	---

BS ULLEVÅLSVEIEN 95
ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Boligselskapet Ullevålsveien 95, gnr. 216, bnr. 244, org. nr.: 975 503 496 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 38 eierselskjoner og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.12.1974. Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsfører AS, Rudsslettta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Hans Petter Kverneland	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Matias Buenaventura	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Ulf Hansen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Yvonne Kahan	valgt 2024 for 1 år

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Annet:

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsfører AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Lill-Ann Monge.
Sameiets er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 78858218

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

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

Styret har ikke kjemskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Lån. Oppdatert oversikt over sameiets lån fremkommer i årsregnskap og balanse.

INKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligselskapet Ullevålsveien 95, 28. april 2025, kl. 19.00 elektronisk via teams

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. ÅRSBERETNING 2024
Se vedlegg. Kun til orientering.
3. ÅRSOPPGJØRET 2024
Se vedlegg.
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 200.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styreleder tildeles kr 100.000,- etter avtale. Styremedlemmer kr 50.000,- hver.
5. BUDSJETT 2025
Se vedlegg.
6. SAKER TIL BEHANDLING
Ingen innkommende saker.
7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av varamedlem

RUD, 10. APRIL 2025

FOR STYRET I
BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Hendelser og anbefalinger:

- En vannskade forårsaket av en lekk oppvaskmaskin medfører ulemper og egenandel på 10–12.000 kroner. Skadestiftene faktureres ansvarlig seksjon. Styret anbefaler kjøp av vannalarm (> 200,- hos Biltema og Clas Ohlson).
- Varmtvannsberedere eldre enn 20 år og plassert i rom uten sluk bør inspiseres og vurderes byttet.

Fremtidige planer og økonomi:

- Felleskostnadene ble økt med 6 % fra 1. januar 2024 og vil øke mer i fremtiden:
- Økte kostnader for innkjøpte tjenester (KPI 3,6 % siste år), lønnskostnader (5,7 %), offentlige avgifter (20 %), vann alene (27,4 %) og forsikringspremier (20 %).
- Prisøkninger knyttet til svak kronekurs og generell inflasjon.
- Driftskonto er ikke høyere enn anbefalt. Årets budsjett er et "nullbudsjett".
- Det er viktig å opprettholde et bærekraftig økonomisk nivå for å dekke fremtidig vedlikehold og sikre at også fraflyttende beboere bidrar da alt slites ned over tid.
- Styret innhenter nå tilbud for oppussing og oppgradering av boder i kjelleren, men dette vil medføre et større budsjettunderskudd dersom det gjennomføres.

Avslutning:

Styret takker beboerne for innsatsen og samarbeidet i 2024 og ser frem til et fortsatt godt fellesskap i årene som kommer.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 4 eierskifter. Seksjons nr. 16 med overtagelse 25.01.2024, snr. 28 med overtagelse 01.06.2024, snr. 38 med overtagelse 01.09.2024 og snr. 23 med overtagelse 15.11.2024.

OSLO 21. MARS 2025

FOR STYRET I
BS ULLEVÅLSVEIEN 95

Hans Petter Kverneland/s/ Matias Buenaventura /s/ Ulf Hansen/s/

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Om boligselskapet:

Boligselskapet Ullevålsveien 95 består av 38 seksjoner, hvorav tre er næringsseksjoner, fordelt på fire oppganger. Styret fordeles oppgaver mellom seg og kommuniserer via Messenger, e-post, telefon, befaringer og møter. Samarbeidet anses som godt.

Vedlikehold og oppgraderinger:

2024 har vært et år uten større oppussingsprosjekter, men følgende tiltak har blitt gjennomført:

- En juridisk prosess er igangsatt mot rørlegger Hans Haugerud AS grunnet manglende oppfyllelse av kontrakten knyttet til utskifting av soilrør. Saken følges tett opp. Det økonomiske utfallet er foreløpig ikke avklart.
- Beskjæring av trær for å redusere løvfall og skade, samt noe ny beplantning.
- Fornyng av arbeidsredskap og snømåker.
- Avtaleinngåelse for vinterlagring av motorsykler i garasjen, samt utleie av ekstra boder på loftet.
- Tiltak mot forekomster av svart sopp, som skyldes kuldebroer og fuktig luft er beboers ansvar. Styret anbefaler å pusse ned områder, vaske med eddikløsning, bruke egnet maling og silikon, samt sørge for tilstrekkelig ventilasjon. Avfuktere kan vurderes i lukkede rom.
- Avlesning av vannmålere og reparasjoner, herunder tetting av pipeløp og synkehull utført av vaktmester.

Økonomiske tiltak og kommunikasjon:

- Reforhandling av avtalen med Global Connect for internett, som gir en kostnadsreduksjon fra 399,- til 349,- per måned. Dette medfører en årlig besparelse på 21.000 kroner. Avtaleperioden er tre år.

- Besvarelse av over 200 e-poster. Godt samarbeid med forretningsfører.

- Økt fokus på avfallshåndtering: Styret oppfordrer til bedre innsats med pappresirkulering hvorved pappesker må rives opp. Dumping av elektronikk og andre gjenstander ved siden av søppelkassene påfører fellesskapet unødige kostnader.

- Dugnader er utført, men kunne hatt bedre oppmøte på høsten og litt sporty måkehjelp etterlyses..

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BALANSE 2023

OMLØPSMIDLER	NOTER	2024	2023
Restanser fellesutgifter		0	24 681
IN-lån mellomregning		-1 597	0
Forskuddsbetalte kostnader		223 591	189 148
Bankinnskudd		2 041 311	2 212 340
SUM OMLØPSMIDLER		2 263 305	2 426 169
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-1 464 672	-1 726 158
SUM EGENKAPITAL		-1 464 672	-1 726 158
Lån Handelsbanken	7	3 675 947	3 917 234
SUM LANGS.GJELD		3 675 947	3 917 234
KORTSIKTIG GJELD :			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 081	18 176
Leverandørgjeld		7 566	192 607
Påløpt rente		22 383	23 122
Annen påløpt kostnad		0	1 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 030	235 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 263 305	2 426 169

Sted:

Dato:

Hans-Petter Kverneland
Styreleder

Ulf Hansen
Styremedlem

Mathias Buenaventura
Styremedlem

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

RESULTATREGNSKAP

	NOTER	2024	2024	2023
		REGNSKAP	BUDSETT	REGNSKAP
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 374 124	1 371 624	1 369 124
Utleie bod		6 250	7 500	7 500
Avdrag akonto		153 203	156 200	12 172
Renter akonto		270 195	267 773	22 137
Andre inntekter		1 247	0	31 594
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 805 020	1 803 097	1 442 526
DRIFTSKOSTNADER :				
Styreonorar/personalkostnader	2	191 460	182 560	114 100
Strøm		15 583	30 000	20 148
Drift/Vedlikehold	3	181 945	1 200 000	4 009 516
Fellesanlegg tvnett		130 389	135 910	129 815
Forretningsfører		87 703	85 148	82 474
Revisjon	4	7 875	10 000	7 500
Vaktmestertjenester		67 437	65 568	67 020
Renhold		92 198	75 795	88 188
Andre driftskostnader	5	21 080	20 000	15 437
Forsikring + egenandel kr. 10 000		182 893	172 893	191 927
Kommunale avgifter		439 935	415 345	346 121
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 418 497	2 393 219	5 072 246
DRIFTSRESULTAT		386 523	-590 122	-3 629 720
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		26 216	0	2 588
Kundeutbytte Gjensidige		0	18 000	18 739
Rentekostnader		-275 782	-268 519	-38 933
SUM FINANSPOSTER		-249 566	-250 519	-17 606
ÅRETS RESULTAT	6	136 957	-840 641	-3 647 326
Avdrag IN lån		116 757	152 609	155 141



NOTE 4 Honorar for ordinær revisjon beløper seg til kr 7 875,-.

NOTE 5	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
	Kontingent Huslernes Landsforening	3 100
	Portal	3 750
	Avregning IN-lån	3 750
	Fakturering nøkler	525
	Banlegebyr/purregeb	9 955
	Sum andre driftskostnader	21 080

NOTE 6	EGENKAPITAL	
	Egenkapital 01.01.	-1 726 158
	Innfrielse lån	124 530
	Årets resultat	136 957
	Egenkapital 31.12.	-1 464 672

NOTE 7	LÅN HANDELSBANKEN	
	Saldo 01.01	Lån 71701
	Opptak	3 917 234
	Innfrielse	0
	Avdrag	-241 287
	Saldo 31.12	3 675 947

NOTE 8	Tatt opp år	2023
	Opprinnelig	3 930 000
	Infris år	2038
	Ant.restgj. etter 5 år	3 021 519
	Rente	7,49

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Regnskapsprinsipper
Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.
Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.
Ved klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er samme regel lagt til grunn.

NOTE 2	LØNNINGER / HONORARER	2023	2024
	Lønn, inkl ferielønn	0	0
	Styrehonorar	100 000	167 800
	Arbeidsgiveravgift	14 100	23 660
	Sum	114 100	191 460

Sameiet har ingen faste ansatte og er ikke forpliktet til å etablere OTP i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon

NOTE 3	Vedlikehold	
	Benjamin Sjøberg - ekstraordinært styrearbeid	13 438
	Advokatfirmaet Reinen Moen AS - Sak om ferdigattest	9 614
	Akrobat Trefelling, graving og transport Dønnessen - Besl	60 000
	Utlegg Røysheim - 4 nøkler	1 196
	Utlegg mat styremøte	615
	Data Call AS - Feil på porttelefon	16 963
	Utlegg Sjøberg - Utlegg siste styremøte før årsmøte	1 225
	Oslo Vegdyrkontroll	5 996
	Mat styremøte 13.mars 2024	400
	Buma AS - Malerarbeid	50 000
	Utlegg snøskuffer	318
	Utlegg avfallssekker	330
	Dropbox	1 403
	Utlegg arbeidslamper, kabeltrommel og skjøteledning	2 314
	IF Skadeforsikring betalt 15.04.2024	-24 098
	Utlegg Kverneland - Obs Bygg og Plantasjen	5 702
	Utlegg Matias - Div løm dugnad	2 598
	Harry Martinsen AS - Hentet og byttet kran	3 401
	Data Call AS - Skiftet kodemodul	13 079
	Rudolfsen Vaktmesterservice - Anskaffet originalmailing	1 858
	Rudolfsen Vaktmesterservice - Batteribytte røykvarslere	2 513
	Rudolfsen Vaktmesterservice - Seriekoblede røykvarslere	3 525
	Rudolfsen Vaktmesterservice - Lysmaterieill	490
	Ragn-Sells AS - Blandet avfall	5 443
	Firesafe AS - Kontroll manuelt slukkeutstyr	3 626
	Sum vedlikehold	181 945



Til Sameiermøtet i Boligskapet Ullevålsv. 95

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Boligskapet Ullevålsv. 95 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 136 957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap. For regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, berunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av samsiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av samsiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Imidlertid revisjonsberetn er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som

side 1

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org nr. 919 260 017 MVA
Ski Næringspark
Andøveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: anns@auditus.no
Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541461390

Dokument

043_regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-13 12:36:52 CET (+0100) av OAE
Forretningsfører AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-04-09 09:05:34 CEST (+0200)

Underskrifterne

OAE Forretningsfører AS (OFA) OAE Forretningsfører AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2025-03-13 12:36:52 CET (+0100)	Hans-Petter Kverneland (HK) Boligskapet Ullevålsv. 95 hpkvemeland@gmail.com +4792013310 Signert 2025-04-08 13:34:27 CEST (+0200)
Ulf Hansen (UH) Boligskapet Ullevålsv. 95 ulf.fotograf@gmail.com +4790082024 Signert 2025-03-14 09:55:38 CET (+0100)	Matias Buenaventura (MB) Boligskapet Ullevålsv. 95 matias_buenaventura@hotmail.com +4742855393 Signert 2025-04-09 09:05:34 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scriive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scriive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scriive. Scriive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scriive.com/verify>



BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BUDSJETT		2025
DRIFTSINNTEKTER		
Felieskostnader		1 454 100
Utleie boder		5 000
Avdrag IN lån akonto		147 732
Renter IN lån akonto		260 976
Andre inntekter		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 867 808
DRIFTSKOSTNADER		
Styrehonorar, inkl. aga		228 200
Strøm		30 000
Drift/Vedlikehold		200 000
Feliesanlegg TV/nett		129 168
Forretningsfører		92 063
Revisjon		10 000
Vaktmestertjenester		69 356
Renhold		94 941
Andre driftskostnader		25 000
Forsikring		206 955
Kommunale avgifter		527 922
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 613 605
DRIFTSRESULTAT		
		254 203
FINANSPOSTER		
Renteinntekter		0
Rentekostnader IN lån		-260 435
SUM FINANSPOSTER		-260 435
ÅRETS RESULTAT		
		-6 232

vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skeptis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utslåttede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandling for å håndtere slike risikoer, og implanterer revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandling som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av samsels interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på implanterede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om samsels evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis implantert inn i datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at samsel ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Skt., 11.04.2025


Lill Ann Monge
Statsopplært revisor

FULLMAKT:

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på årsmøtet i Boligselskapet Ullevålsveien 95

Dato, den

Underskrift (seksjonseier)

Gjentas med blokkbokstaver

Snr.

Dato: 09.07.2025 Sidenr. 2 00921568355
Oae Forretningstørse! AS, Epost., post@oae.no

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINØR RENTESATS			6,950	%	
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR		90	34,422	(RENTER OG AVDRAG)	
01.08.2025	34,512	21,718	90		12,704	3,570,884
01.09.2025	34,512	21,078	90		13,344	3,557,540
01.10.2025	34,512	20,322	90		14,100	3,543,440
01.11.2025	34,512	20,916	90		13,506	3,529,934
01.12.2025	34,512	20,164	90		14,258	3,515,676
SUM 2025	172,560	104,198	450		67,912	3,515,676
01.01.2026	34,512	20,752	90		13,670	3,502,006
01.02.2026	34,512	20,672	90		13,750	3,488,256
01.03.2026	34,512	18,597	90		15,825	3,472,431
01.04.2026	34,512	20,497	90		13,925	3,458,506
01.05.2026	34,512	19,756	90		14,666	3,443,840
01.06.2026	34,512	20,328	90		14,094	3,429,746
01.07.2026	34,512	19,592	90		14,830	3,414,916
01.08.2026	34,512	20,157	90		14,265	3,400,651
01.09.2026	34,512	20,074	90		14,348	3,386,303
01.10.2026	34,512	19,343	90		15,079	3,371,224
01.11.2026	34,512	19,900	90		14,522	3,356,702
01.12.2026	34,512	19,174	90		15,248	3,341,454
SUM 2026	414,144	238,842	1,080		174,222	3,341,454
SUM 2027	414,144	226,341	1,080		186,723	3,154,731
SUM 2028	414,144	213,020	1,080		200,044	2,954,687
SUM 2029	414,144	188,537	1,080		214,527	2,740,160
SUM 2030	414,144	183,194	1,080		229,870	2,510,290
SUM 2031	414,144	166,699	1,080		246,365	2,263,925
SUM 2032	414,144	149,083	1,080		263,981	1,999,944
SUM 2033	414,144	130,043	1,080		283,021	1,716,923
SUM 2034	414,144	109,770	1,080		303,294	1,413,629
SUM 2035	414,144	88,005	1,080		325,059	1,088,570
SUM 2036	414,144	64,723	1,080		348,341	740,229
SUM 2037	414,144	39,672	1,080		373,392	366,837
SUM 2038	380,712	12,885	990		366,837	0
TOTAL	5,523,000	1,925,012	14,400		3,583,588	0

KY006

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1

00921568355

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

9057

Oae Forretningstørse! AS
Epost
post@oae.no

Kontoer er: Boligelskapet Ullevålsveien 95,
v/OAE Forretningstørse! AS, Ruds

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.71701

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr	3.583.588,43
Låneform	Annuitet	
Nominell rente f.t.	7,200 %	
Ny rente fra 24.07.2025	6,950 %	
Ny eff. rente 24.07.2025	7,230 %	
Renteberegning	Etterskudd	
Kapitalisering	Ved innbetaling	
Løpetid	13 år og 4 mnd	
Innfrielsesdato	01.11.2038	
Første forfall	01.08.2025	
Terminlengde	1 mnd	
Terminbeløp	kr	34.912 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr	90
Utbetalingsdato		14.11.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjvholmén allé 11, Postboks 1342 Viken, 0113 Oslo, Org.nr. 971 171 324 MVA | Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige, Org.nr. 502007-7862 | Bolagsverket.

KY006

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.4.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med iden og forholdene. Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må forhåndsgodkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.4.3 Husdyrhold¹

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne eller til skade eller sjenanse for sameiets eiendom.

2.4.4 Midlertidig bruksrett til fellesareal

I sameier som inneholder næringsseksjoner kan det vedtaksfesteres at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan også fastsette at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

¹ Det kan vedtaksfesteres forhold mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholder ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

VEDTEKTER

FOR BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

Vedtatt i årsmøtet
10. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsekskapet Ullevålsveien 95, med gårdsnummer 216 og bruksnummer 244 på Adamstuen i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1974.

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 1974.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameierforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

I vedtektene kan det fasisettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. For seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å varsle.

3.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

3.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 3.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor seksjonseierens kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller umgått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller umgått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eiærskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 3.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

3.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 3.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller umgått følgene av den.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar;
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
- skap, benker, innvendige dører med karmner;
- listverk, skillevegger, tapet;
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- vegg-, gulv- og himlingsplater;
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; samt
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eiærskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantereiten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangs- dekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 4 sjette ledd.

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi enkelte seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 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 som ønskes behandlet.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

3.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter punkt 3.1 og 3.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Ugifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter punkt 3.1 eller 3.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må seksjonseieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

3.7 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter punkt 3.1 og 3.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter punkt 3.1 eller 3.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for sameiets felles forpliktelser.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

6.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt; eller
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

6.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

6.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvarende med punkt 6.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å gjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7 Hvem kan delta på årsmøtet

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.3

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes ved behov. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, navn på deltakere og møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte inn mot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.4

Styrets oppgaver

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

7.5

Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

7.6

Inhabilitet

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

7.7

Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

6.12

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
- oppløsning av sameiet;
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter; eller
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.13

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

6.14

Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder valgt av årsmøtet.

7.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at selskapet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

7.8 Endring av styremedlem

Erstatning av styremedlem som

- a) *Går ut av styret før innvalgte år*
- b) *Blir under annen måte erstattet*

vil sitte det tidspunktet som styremedlemmet opprinnelig ble valgt inn for av årsmøtet.

8. MISLIGHOLD

8.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved almenprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

8.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved almenprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

9. FORRETNINGSFØRER

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra selskaps side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 7.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere selskapsinterne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen selskapsinteressenter eller utenforstående en urimelig fordel på andre selskapsinteressenters bekostning.

Punkt 7.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REVISJON OG REGNSKAP

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal besørge ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Videre besørger styret at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Plikt til å ha revisor

Selskapet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom selskapet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i selskaps vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

lukt, skal ikke forkomme.

6. Nattero

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningen. Kjøring av vaskemaskin og annen støyende aktivitet, skal ikke foregå i nevnte tidsrom.

Naboer skal varsles i god tid og minimum én uke før støyende festlighet ved spesielle anledninger.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

7. Parkering

Sameiet har ingen private parkeringsplasser. Parkering skal foregå i henhold til parkeringsbestemmelser for området. Parkering foran portrom er ikke tillatt.

8. Dugnad

Styret innkaller til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for representant fra hver enkelt seksjon til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han / hun plikter å delta på dugnader i sameiet.

9. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som bli gitt av styret. Disse vil være å finne på oppslagstavlene i inngangspartiene.

10. Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når overtredelser påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

11. Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

12. Mislighold og uoverensstemmelser

Ved gjentatt mislighold av husordensregler, kan sameie pålegge seksjonseier å selge eller fraflytte eiendommen eller sameieparten.

Twister og uoverensstemmelser som ikke lar seg løse innen sameiet behandles i henhold til *tvangsfulgbyrdsloven* og *Twisteloven av 2005*.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 95

Vedtatt på ordinært sameiermøte 27.05.2014

Oppdatert ordinært sameiermøte 11.04.2019

1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til denne.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Fellesarealer

Lagring eller hensetting av private eiendeler som møbler eller rivningsavfall i fellesarealer, er ikke tillatt.

Rommingsveier må til en hver tid holdes frie for gjenstander som kan være til hinder.

Søppel skal sorteres etter kommunal anvisning i fargekodete poser og legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne og oppbevere sitt eget søppel på hygienisk vis inn til beholderen tømmes. Avfallsposer skal under ingen omstendighet henses utenfor søppelbeholdere. Større gjenstander som emballasje, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantennor og lignende på eiendommen. Plakater og oppslag skal henges på oppslagstavlen.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg. Det er ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Bruken av brannbalkong skal ikke sjenerer naboer. Dette inkluderer fest, røyking ol.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører samt port, skal holdes låst hele døgnet.

3. Boder i loft, gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i fellesarealer er forbudt med unntak av grilling ute. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i kjeller- og lofts boder. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenerer øvrige beboere.

Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne.

4. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin boligseksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

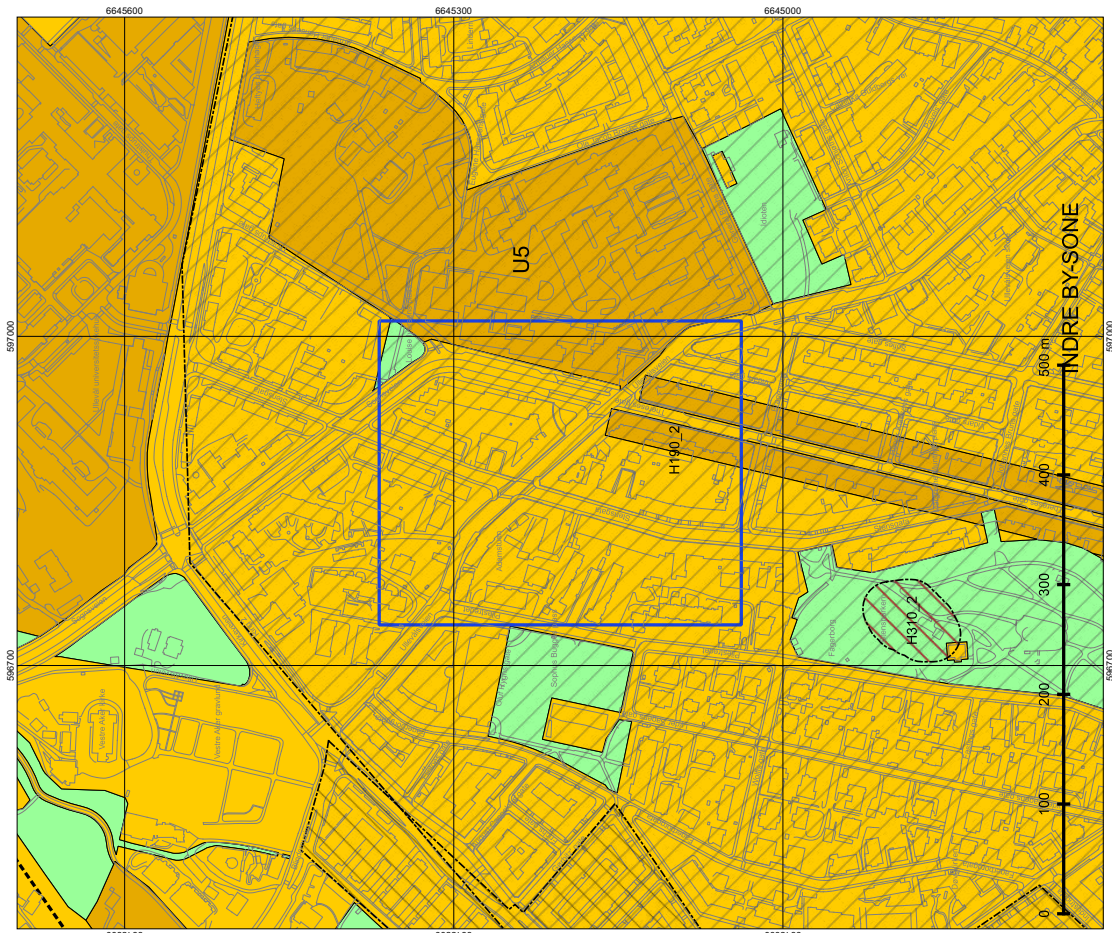
5. Dyrehold

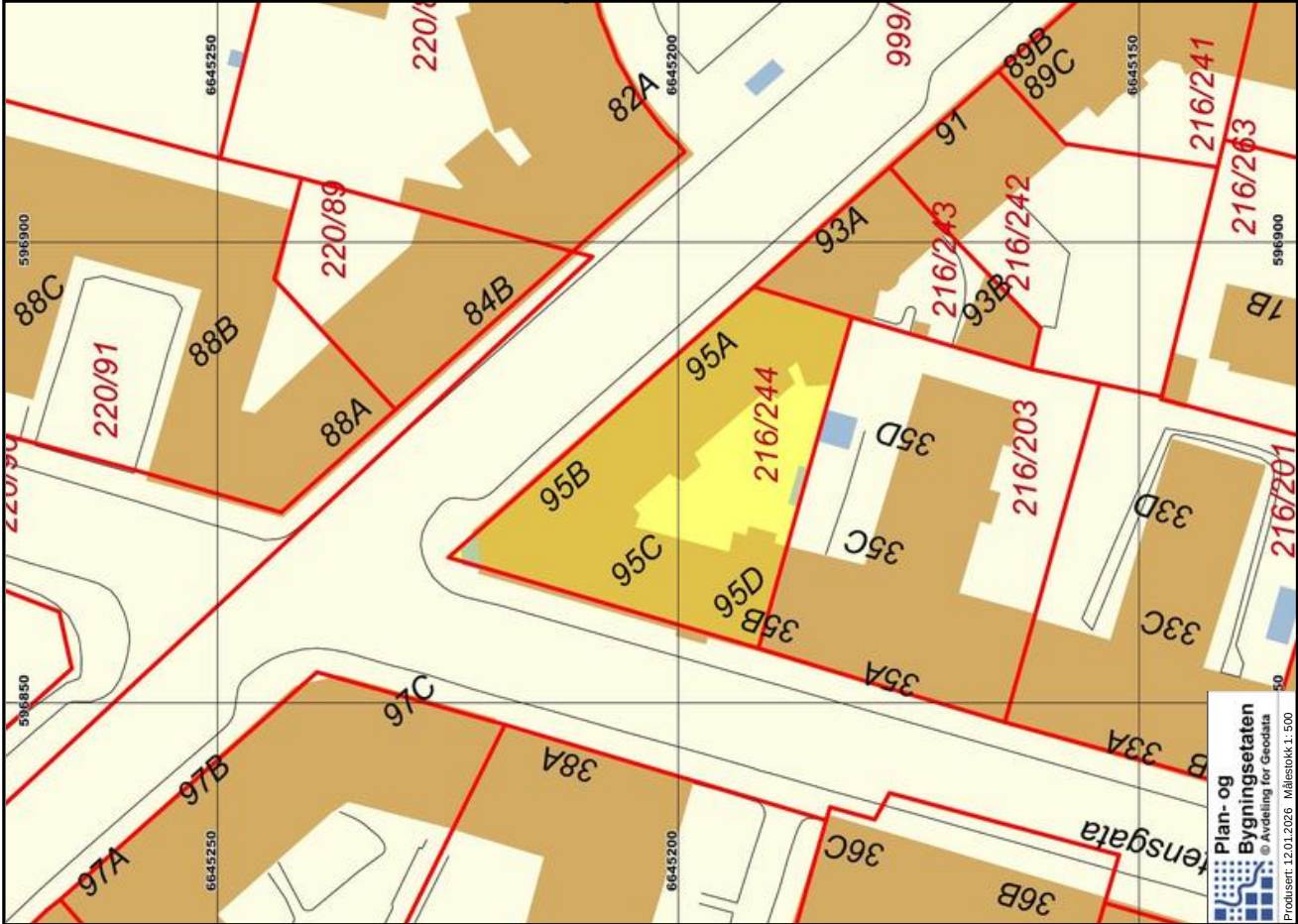
Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne eller til skade eller sjenanse for sameiets eiendom.

Oppdrett av dyr eller insekter som kan skade seksjonene eller medføre ubehag som støy eller

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled
==	Fjernveg (tunnel)
==	Fjernveg
==	Markagrense
----	Plangrense
++	Sporveg (tunnel), fremtid
++	Sporveg (tunnel), eksisterende
++	Sporveg, eksisterende
++	Sporveg, fremtidig
++	Jernbane (tunnel), fremtidig
++	Jernbane (tunnel), eksisterende
++	Jernbane, eksisterende
++	Tuvel
●	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
●	T-banestasjon (ikke juridisk)
●	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
---	Banetrase (ikke juridisk)
---	Fjordtrikk (ikke juridisk)
---	Samferdsel (ikke juridisk)
○	Eksisterende kollektivknutepunkt
○	Fremtidig kollektivknutepunkt
□	Spredt boligbebyggelse
□	Bestemmelsesgrense
□	Aktivitetssone marka
■	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
■	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
■	Bane, eksisterende
■	Havn, eksisterende
■	Havn, fremtidig
■	Kollektivknutepunkt, fremtidig
■	Grønnstruktur, eksisterende
■	Grønnstruktur, fremtidig
■	Forsvarst
■	LNF-areal, eksisterende
■	LNF-areal, fremtidig
■	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
■	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
■	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
■	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
■	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Farled
■	Småbåthavn, eksisterende
■	Småbåthavn, fremtidig
■	Naturområde
■	Friluftsområde
■	Ytre by (utviklingsområder)
■	Indre by (utviklingsområder)
■	H570 - Bevaring kulturmiljø
■	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
■	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
■	H810_2 - Krav om felles planlegging
■	H820_1 - Omforming (kabling og høyestetledninger)
■	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
■	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
■	H190 - Andre sikringssoner
■	H310_1 - Kvikkleire
■	H310_2 - Steinsprang
■	H320_1 - Stormflo
■	H320_2 - Elveflo
■	H390 - Deponi





Ida Wendel Tømte
ULLEVÅLSVEIEN 95C

Dens ref:
Bestillingssnr.: 86524801
8920551

Vår ref (Saken):

Dato: 12.01.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20260112 for ULLEVÅLSVEIEN 95C.

GNR. 216 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1899.

Aralet for eiendommen, med til- og framlånger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

860 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

	Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahl gate 1, 0187 Oslo www.gbte.oslo.kommune.no	Sentralsbord: 02 180 Kundeserviser: 23 49 10 00 Telefax: 23 49 10 01 E-post: postromsk@gbte.oslo.kommune.no	Bankgrps: 6003 05 58920 Org.nr.: 971 040 823 MVA
--	---	---	---	---

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORG GATA TIL COLLETTS GATE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket BIS-200700658 datert 27.09.2007, revidert 11.08.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig
- offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

§ 3. Byggeområde for bolig
Byggeområde bolig skal ha bestemmelser som tilliggende byggeområde for bolig.

§ 4. Utforming
Fortau langs 217/410 skal avsluttes med mur i naturstein med maksimum høyde 1,75 meter som følger terrenget til friområdet "Idioten".

§ 5. Avkjørsler
Avkjørsler er vist med piler på plankartet.



S-4436

Reguleringsplan med reg.best. for Ullevålsveien mellom Fagerborg-gata og Colletts gate, som reguleres til: Byggeområde for bolig. Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

Vedtaksdato: 13.05.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200700658
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200700658

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Hedda Opdahl - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesak

Kopi til:
BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95, Ullevålsveien 95, 0454 OSLO

Plan- og bygningsetaten



HANS HAUGERUD AS
Lindemannsg 2
0267 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201714781 - 13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hedda Opdahl	Dato: 24.06.2025
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 95 A-D	Eiendom: 216/244/O/O	
Tiltakshaver:	BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95	Søker: HANS HAUGERUD AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon	

Ferdigattest - Ullevålsveien 95 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vannledninger, mottatt 20.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714781

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	Unummerert		1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HANS HAUGERUD AS
Lindemannsg 2
0267 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 2014/3262-7
Oppgave: **alltid ved henvendelse**
Saksbehandler: Anne Marthe Karlsen
Dato: 10.04.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass: ULLEVÅLSVEIEN 95 Eiendom: 216/244/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Ullevålsveien 95 Adresse: Ullevålsveien 95, 0359 OSLO
Søker: HANS HAUGERUD AS Lindemannsg 2, 0267 OSLO
Tiltaksart: Blokk/bygård/terrasshus Endring/repasjøs av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 95

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt da faktisk disponering og sortering av avfallet ikke er dokumentert og kun redegjort for. Eieten velger å ikke forfølge saken videre men vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.04.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 95, Ullevålsveien 95, 0359 OSLO, sameietu95@gmail.com



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Besøksadresse:
Vallo gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord
Kundeservice:
Telefon:
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
02 180
23 49 10 00
23 49 10 01
Bakgrun: 1315 01 01357
Og nr.: 971 049 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

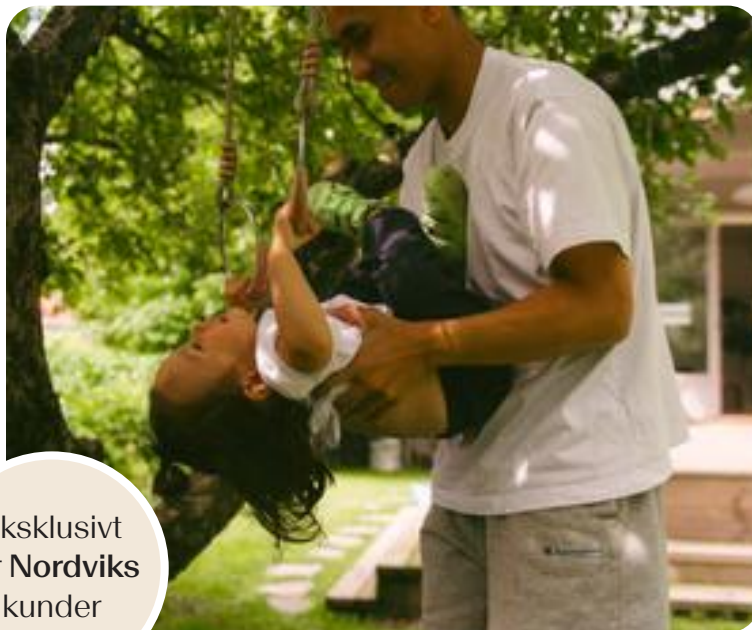
Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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



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



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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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 garderobebehyller 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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 95C 0359 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 244, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

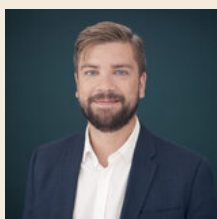
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



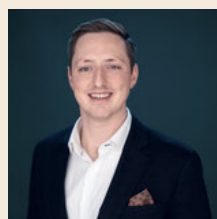
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674



Ole Kristian Isdahl

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

