NORDVIK

Ullevålsveien 96B

2 soverom | 90 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Ullevålsveien 96B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
44	Vedlegg
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
127	Nabolagsprofil
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker 3R selveierleilighet på Adamstuen - Balkong med ettermiddagsol - Garasjeplass m/EL - Peis - Sjelden mulighet!

Prisantydning	**11 300 000,-**
Omkostninger	**283 880,-**
Totalpris	**11 583 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 857,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

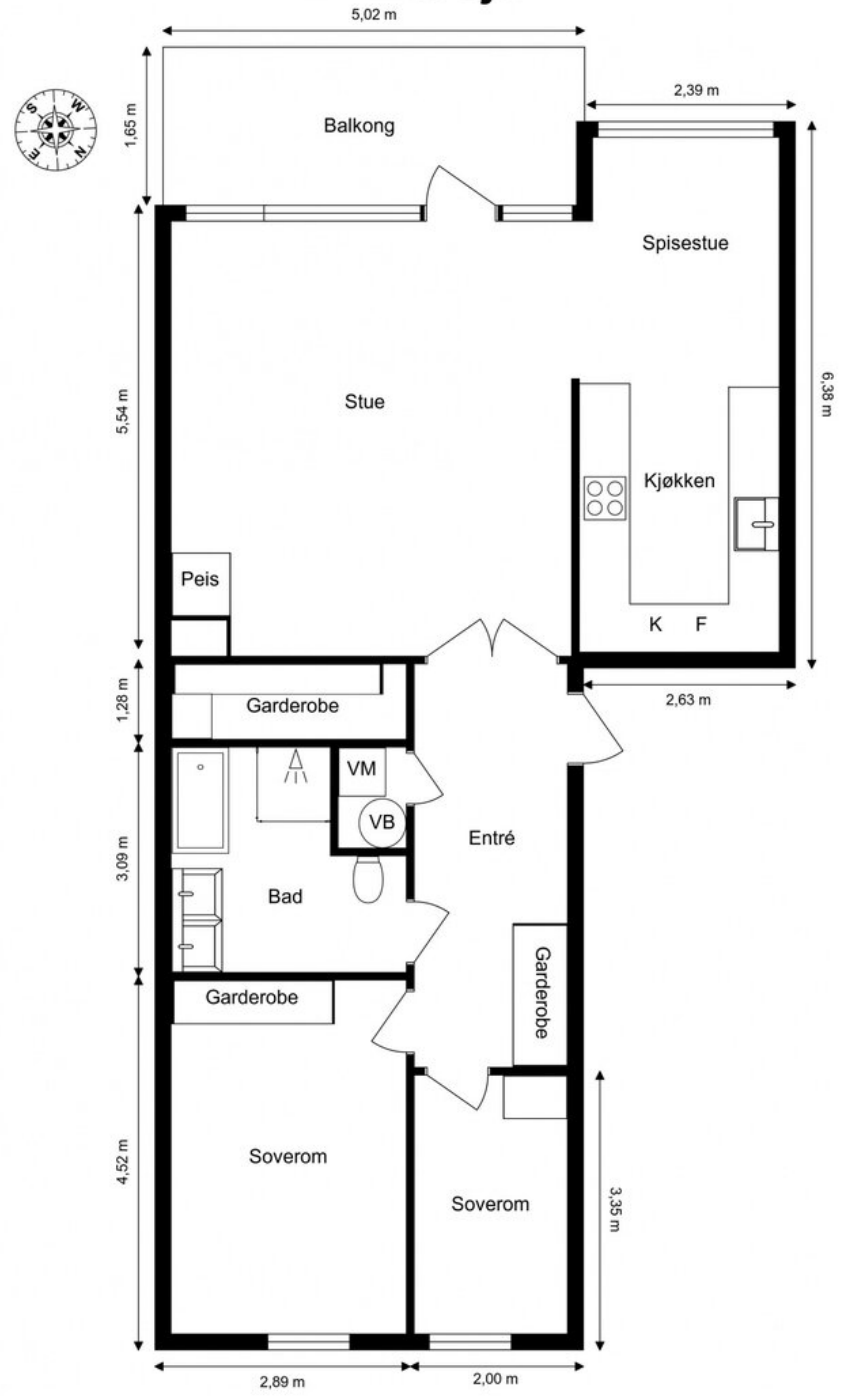
Velkommen til Ullevålsveien 96B - En særdeles innholdsrik og lekker 3-roms selveierleilighet i et av Adamstuen mest populære kvartaler. Leiligheten oser av sjarm og trivsel med en flott finish som gjør at den oppleves både elegant og gjennomført. Videre kan leiligheten friste med både garasjeplass m/ EL og sydvestvendt balkong med ettermiddagssol. Leiligheten forøvrig ligger i et populært boligsameie med flotte felles grøntarealer innerst i blindvei, en grønn oase midt i byen!

Verdt å merke seg:
-Sydvestvendt balkong på 8 kvm med ettermiddagssol
-Gjennomgående
-Delikate farge- og materialvalg
-Peis
-Fokus på detaljer og design hvor ingenting er utelatt til tilfeldighetene
-Garasjeplass m/EL
-Idylliske omgivelser

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Ullevålsveien 96B 0451 OSLO
2. Etasje



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


































avintage


























NO.05
HOTEL
COLLECTION











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
36-0116/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 96B, 0451 OSLO
Gnr 47, bnr 27, snr 13 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 27, snr 62 (ideell andel 1/59) i Oslo kommune

Selgere
Alan Hajo
Ingvild Skancke

Kjøpesum og omkostninger
11 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
282 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
283 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
296 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 583 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 596 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod, soverom, soverom 2
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod/garderobe og to soverom.

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å oppbevare yttertøy og sko i plassbygget garderobe. Eget walk-in-closet i entréen, strategisk skjult for et mer estetisk utrykk.

Delvis åpen stue/kjøkkeninnredning:

Leiligheten oser av sjarm og trivsel med en flott finish som gjør at den fremstår som elegant og gjennomført. Den delvise åpne løsningen mellom spisestuen og kjøkkenet gjør at dette mest sannsynlig er det rommet du kommer til å tilbringe mesteparten av tiden din. Dette rommet innbyr til både avkobling og sosialt samvær. Her er det delikat farge- og materialvalg kombinert med en moderne innredning hvor ingenting er utelatt til tilfeldighetene. Store vindusflater sikrer godt innslipp av lys og gir en unik og luftig atmosfære i leiligheten. Peisovnen gir en lun og varm atmosfære.

Stilren og tidsriktig kjøkkeninnredning som gjenspeiler leilighetens moderne uttrykk. Kjøkkenet har fronter i matt sort på innredning. Her er det rikelig med skap- og benkplass som gir en god arbeidssone. Videre er kjøkkenet utstyrt med nedfelt vaskekum og integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og platetopp og stekeovn. Over platetoppen er det montert mekanisk avtrekk.

Balkong:
Leiligheten har en inviterende balkong med utgang/adkomst fra stue. Balkongen er på ca. 8 kvm med plass til utemøblement. Balkongen er perfekt for å nyte frokost eller lange sommerkvelder.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det også rikelig med oppbevaringsplass i stort garderobeskap med speildører. Soverom II passer utmerket som gjesterom/kontor eller barnerom.

Bad:
Meget delikat baderom med tidløs fliskombinasjon fra 2018. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Vaskerom
Overflatene på vegger er malte plater og gulv er flislagt, mens taket er malt. Vaskerommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Vaskerommet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet

Bod:
Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller på ca. 5 kvm samt en matbod.

Innvendige overflater:
Gulv: 1-stav parkett. Fliser med varmekabler på bad og vaskerom.
Vegger: Malte plater og malt betong. Fliser og malte plater på bad. Sparklet og malt gips på vaskerom.
Tak: Malte plater. Sparklet og malt gips på bad og vaskerom.

Takhøyden er målt til 2,39 m i stuen.

Standard
TG2
Vinduer
Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Dører
Balkongdør i stuen har 3-lags isolerglass fra 1984. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

2. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er ikke mulig å måle fall på vaskerommet gulv da rommet er innredet slik at det ikke er plass for dette.
Konsekvens/tiltak: Rommet bør tømmes og fall måles for å sikre at eventuell lekkasjevann renner til sluk.

2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Platetopp er flyttet fra opprinnelig plassering og har ikke komfyrvakt.

I henhold til sikkerhetskrav ved ny eller vesentlig endring av installasjon skal det etableres komfyrvakt som brannforebyggende tiltak. Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er kun ventilering ved åpning av vindu på ene soverommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 98,5 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Parkering
Garasjeplass med el-lader i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten.
Garasjeplassen utgjør seksjon 62 i sameiet og er tinglyst som en ideell andel på 1/59. Dette innebærer at eier av leiligheten også eier en tilsvarende andel av garasjeseksjonen, og denne andelen overføres til kjøper ved salg av leiligheten.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2017:
- Totalrenovert badene
- Lagt fliser i gang

2021:
- Ny oppvaskmaskin fra Elektrolux

2023:
- Nytt gulv i stuen

2025:
- Nytt kjøleskap og fryseskap fra Epoq
- Nytt vinskap fra Temptech

2026:
- Skiftet fugemasse i dusjsonen
- Ny fug på benkeplate på kjøkken
- Sparkling og maling av vegger og tak, alle rom er malt bortsett fra ene veggen på badet
- Skiftet ut alle innvendige dører til massive dører med nye håndtak
- Skiftet ut to eldre dørkarmer (Alle dørkarmer + terskler)
- Alle vinduskarmer malt i stue + kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2018

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble total renovert. nye rør, varmekabler, spotter, stick, belysning i speil. membran. Mer Elektro AS VVS Gruppen AS A-Z Byggeservice Idczak AS April 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Z Byggeservice Idczak AS Ny sveisemembran April 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker. Har delt alt av info til takstmann. Sluttrapport fra samtlige og samsvarserklæring fra Mer Elektro AS.

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: Dette er gjort via sameiet.

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: Mer Elektro As (Bad utført i 2018) Wethal ELEKTROENTREPRENØR, via Polygon og sameiets forsikring. Skiftet alt av sikringer i sikringsskap via forsikringsselskap. da dette har gått via sameiet har jeg ikke samsvarserklæring tilgjengelig per nå, men skal få dette over påsken.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS August 2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn Bad i 2018.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det har vært utført kontroll av ventilasjon i vår leilighet (via sameiet) ble da informert om at alt var ok. Husker ikke eksakt årstall kontrollen ble utført, etter beste evne mener jeg å huske at det var i 2022-2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: ikke annet enn hva som framkommer i takstrapporten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utenom normalen. Har dog vært problemer i sameiet. og i vår leilighet med tilbakeslag. (usikker på om at ble avklart) men det skal ha vært i anledning oppussing i øverste leilighet i vår oppgang. Det oppstod da tilbakslag, og var da sparkel eller noe lignende i vannet som da forårsaket leskasjen i vår leilighet. Dette ble en forsikringssak via sameiet, og ordnet opp i.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har mottat utkastsrapport på Tilstandsrapport fra takstmann

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? prosektet da vi kjøpte.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1984.

____

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

____

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

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert ytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

____

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er betongrekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
9mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Stue.
7mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe og ildsted: Leiligheten har elementpipe og peis med innsats plassert i stue.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

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

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

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av vedpeis og elektriske panelovner.
Det er elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 057 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 857,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/fibernett, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester m.m.

Herav:
Felleskostnader: 4 379,21
Kabel-tv: 478,00

Eiendomsskatt
Kr 2 440,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 138 755,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 555 018,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett og TV-pakke fra Telia er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96, orgnr. 871275572

Om sameiet
Sameiet består av 62 seksjoner.
Sameiet Ullevålsveien 96 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871275572, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har 7 parkeringsplasser for gjester.

Styret skriver i mail 12. mars 2026: (Styret bekrefter 16. april 2026 at det ikke er noen endringer i denne statusen.)
Det er ikke planlagt større vedlikehold p.d.d
Samtlige skader er utbedret, men det økonomiske

oppgjøret er fortsatt ikke i boks. Dette kan riktignok kun tale i vår favør.

Styrets viktigste saker i 2024/2025:
Vannskade:
Vannskaden i oppgang E, som ble behandlet på årsmøtet i fjor, oppsto igjen høsten 2024 og har vært en stor belastning for sameierne med flere runder oppussing. Styret har fulgt opp saken så godt som mulig, men har opplevd samarbeidet med Consolvo som vanskelig, da selskapet har avvist ansvar og skapt konflikter. En stresstest av rørene avdekket sannsynlig årsak til skaden. Styret erkjenner at de burde byttet entreprenør tidligere, men økonomien gjorde det vanskelig. Skaden skal nå være utbedret, og innvendige arbeider pågår. Styret bistår også en eier i en pågående sak mot Gjensidige, som foreløpig ikke vil dekke kostnadene sameiet og eieren mener omfattes.

Brannvarslingsanlegget:
Sameiet har hatt flere problemer med brannvarslingsanlegget, blant annet falske alarmer og høy sensitivitet. I tillegg oppleves leverandøren som lite samarbeidsvillig. Styret arbeider derfor for å kunne heve avtalen og starte prosessen på nytt, men har også vurdert å akseptere kompensasjon fra Branntek. Et forlikstilbud er mottatt, men ikke akseptert, og styret har innhentet ekstern juridisk rådgivning for å ta saken videre.

Betongrehabilitering:
Styret viser til egen sak om opsjon på betongrehabilitering av garasjene, som behandles på årsmøtet. Etter en grundig anbudsprosess ble Con-Rehab valgt som entreprenør på bakgrunn av best faglig tilbud og lavest pris etter fastprisrevisjon. Noen opsjoner er benyttet, mens enkelte poster er tatt ut, slik at prosjektet foreløpig holder seg innenfor budsjett. Fremdriften har vært svakere enn forventet. Styret og prosjektleder fra OBOS har fulgt opp entreprenøren tett og vil holde Con-Rehab ansvarlig for eventuelle forsinkelser, selv om de fortsatt mener arbeidet skal ferdigstilles innen 1. juli. Den uklare fremdriften gjør det utfordrende for beboerne å planlegge, men prosjektet gjennomføres som fastpriskontrakt og følges nøye opp.

Styret har også byttet tilbake til Engelstad Gårdsservice som vaktmester. I perioden er det gjennomført dugnader, håndtert lekkasje etter et tilbakeslag og utført tilstandsvurderinger av bygget. Fremover planlegges rørspyling og videre undersøkelser for å forebygge nye skader. Styret ser frem til å avslutte de mest krevende sakene og fokusere på tiltak som gir merverdi for eierne.

Vedlikeholdsplan 2023-2026:
- Ny sandkasse med lokk. Av hygieniske årsaker er det behov for ny sandkasse der dyr ikke får gjort fra seg. - Vårdugnad 2023
- Nytt lekestativ - Vår/sommer 2023
- Vurdering av behov for utvendig vedlikehold av byggningsmur og piper. Styret har innhentet en betongteknisk tilstandsanalyse. Avventer konklusjon og anbefalinger før man evt går videre med arbeidet. - Vurdering tiltak 2023/2024.
- Utbedring av mangler ved sentralt ventilasjonssystem. Basert på tilstandsrapport sentralt ventilasjonssystem. Utbedringer pågår. - Vår 2023
- Oppføring av låsbart sykkelskur med tak ved sykkelstativene. Sykkelskuret vil redusere tyverier og skjerme for nedbør. Oslo Kommune har en tilskuddsordning for sameie/borettslag som vil bygge trygg sykkelparkering. Sameiet kan søke etter at vi har tatt beslutning og innhentet tilbud. - 2024
- Vedlikehold stikkvei ut i Ullevålsveien. Vurdere oppgradering og drenering Styret vil ha dialog med naboeiendommene om fordeling av kostnader. - 2023
- Installasjon av digitalt brannvarslingsanlegg. Styret har innhentet tilbud fra leverandører og inngått avtale med tilbyder. Legger fram sak til orientering til årsmøtet. - 2023

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 915,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 631 040,- Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader til vedlikehold.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 14 000,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Utleie av garasjeplass skal primært skje til beboere i sameiet. Eier skal gi skriftlig informasjon til styret om utleie av garasjeplass med navn og telefonnummer til leietaker.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 2 ganger årlig

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr. Eier plikter å registrere dyr hos styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76465316

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 723 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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. Dette er et område som kombinerer et rolig og trygt bomiljø med nærhet til byens mange tilbud. Adamstuen er kjent for sin innbydende atmosfære, gode nabolagsfølelse og vakre omgivelser. Her får du en behagelig blanding av grønne områder, urbane impulser og korte avstander til alt som gjør hverdagen enkel.

Rett utenfor døren finner du flere hyggelige kafeer og spisesteder som gir området et levende preg gjennom hele dagen. Det finnes et variert utvalg av dagligvarebutikker og små butikker i nærområdet, slik at du har det meste du trenger innen få minutters gange. I tillegg er det kort avstand til både St. Hanshaugen og Majorstuen, som tilbyr et bredt spekter av restauranter, kulturtilbud, butikker og sosiale møteplasser.

For deg som liker å oppholde deg utendørs, byr området på rikelig med grønne omgivelser. St. Hanshaugen park ligger i gåavstand og er et naturlig samlingspunkt for turgåere, joggere og alle som ønsker et avbrekk i hverdagen. Videre har du Stensparken i nabolaget, samt grøntområdene rundt Ullevål sykehus og flere hyggelige turveier som er godt egnet til både korte og lange turer.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper like utenfor boligen og gir en effektiv og rask reisevei til sentrum, Majorstuen, Nydalen og andre deler av byen. Dette gjør området attraktivt for både studenter, pendlere og alle som ønsker å bo sentralt uten å være midt i den mest hektiske delen av byen. Det er også kort vei til store utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet og BI i Nydalen.

Alt i alt får du en gjennomført praktisk og trivelig beliggenhet med grønne omgivelser, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av tilbud innen kort gangavstand. Dette er et sted som passer for alle som ønsker å bo sentralt i Oslo og samtidig ha et rolig og behagelig nærmiljø rundt seg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.08.1988.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Opprinnelig toalettrom er nå et vaskerom. Vegg mellom bad og bod er nå flyttet slik at badet er større. Det er satt inn en dusj på badet hvor badekaret var tidligere.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11348 - Byggesak
Mottatt sak: 01.10.2025
Status: Under behandling
Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 -BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med

en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.

Kirkeveien 161 - fjerning av eksisterende tilbygg, oppføring av nytt heishus og reetablering av inngangsparti
Saksnummer: 2025/14310 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

Kirkeveien 159 B - riving av betongdekke
Saksnummer: 2026/03813 - Byggesak
Mottatt sak: 07.04.2026
Status: Under behandling

Kirkeveien 166 - oppgradering av teknisk anlegg
Saksnummer: 2025/10193 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Status: Under behandling

Kirkeveien 166 - oppføring av midlertidig behandlingsrom for metadon
Saksnummer: 2025/19981 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Status: Under behandling

Kirkeveien 166 - oppføring av midlertidig brakke til bruk som behandlingsrom
Saksnummer: 2026/00466 - Byggesak
Mottatt sak: 13.01.2026
Status: Under behandling

Kirkeveien 166 - ombygging og bruksendring til bakeri og serveringssted med uteservering
Saksnummer: 2025/08069 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Fagerborggata 54B - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer: 2026/03698 - Byggesak
Mottatt sak: 31.03.2026
Status: Under behandling

Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak 22.12.2022
«Heimstaden» er indirekte eier av flere eiendommer i direkte tilknytning til Ullevål sykehus. Flere av disse er av eldre bygningsmasse med lav bygningsmessig kvalitet som utnytter området dårlig. Det er likevel kvaliteter av historisk interesse, som ønskes å ivaretas. Planforslaget følger opp den påbegynte transformasjonsprosessen i området og føringene i kommuneplanen for området som et utviklingsområde med stort potensiale for et høykvalitets boligområde med høy tetthet og særlig gode grønne kvaliteter. Hensikten med forslaget er å, med utgangspunkt i områdets særegne sammensatte struktur, utvikle et nytt, attraktivt boligområde med svært god kollektivdekning, forsterke eksisterende grøntstruktur, møteplasser og forbedre forbindelser mellom planområdet og fremtidig utvikling på Ullevål sykehus.

Detaljregulering - Kirkeveien 166 (Nedre Ullevål terrasse)
Saksnummer: 2025/06704 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hensikten er å supplere boligbyggingen i en del av Oslo der det er sterk etterspørsel av sentrale boliger med høy bokvalitet. Et viktig poeng er at boligene kan utvikles uavhengig av hva som skjer på Ullevål Sykehus.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/47/27/13:
19.08.1898 - Dokumentnr: 24 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 47 bnr 28
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1914 - Dokumentnr: 31 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 47 bnr 28

Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1924 - Dokumentnr: 901235 - Erklæring/avtale
VEDR. SPISNINGSLEDN.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1938 - Dokumentnr: 11078 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 47 bnr 28
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1964 - Dokumentnr: 8792 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1984 - Dokumentnr: 45936 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2015 - Dokumentnr: 39844 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2026 - Dokumentnr: 409791 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.05.1984 - Dokumentnr: 990701 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.47 BNR.28, 286 OG 287.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1984 - Dokumentnr: 45936 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/1059
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 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/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ullevålsveien 96B , 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 27, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1458 **Referansenummer:** TS7504

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1988. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018. Takhøyde i stuen er på 2,39 m. Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1984.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert ytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er betongrekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett og flis.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har elementpipe og peis med innsats plassert i stue. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Tidligere salgsoppgave.

Overflatene på vegger er malte plater og gulv er flislagt, mens taket er malt. Vaskerommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Vaskerommet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i stein, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalter i dører og ventiler i vegger. Leiligheten varmes opp av vedpeis og elektriske panelovner. Det er montert varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom. Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

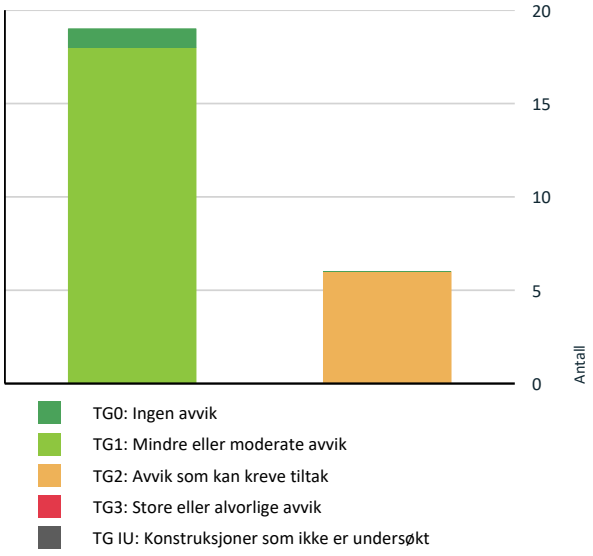
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig toalettrom er nå et vaskerom. Vegg mellom bad og bod er nå flyttet slik at badet er større. Det er satt inn en dusj på badet hvor badekaret var tidligere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Badet ble totalrenovert i 2018.
Modernisering	Vaskerommet ble pusset op i 2017.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1984.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert ytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 3-lags isolerglass fra 1984. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er betongrekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett og flis.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater.

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

Merknad: Det er registrert hulrom i under fliser i entré. Disse får isolert sett en TG2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
9mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Stue.
7mm fra hjørne til hjørne.

5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.







TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe og peis med innsats plassert i stue.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og har malte plater og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

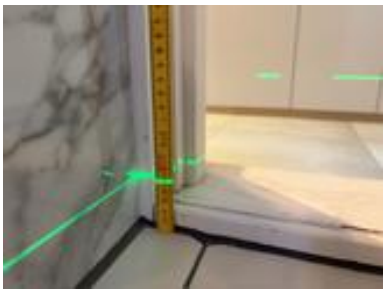
TG 1 Overflater Gulv

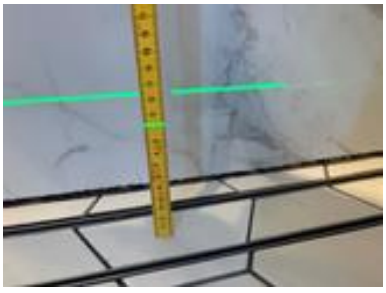
Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedfelt nisje og mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via en ventil i vegg og tilluft i spalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Overflatene på vegger er malte plater og gulv er flislagt, mens taket er malt. Vaskerommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Vaskerommet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket er av sparklet og malt gips.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke mulig å måle fall på vaskerommet gulv da rommet er innredet slik at det ikke er plass for dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet bør tømmes og fall måles for å sikre at eventuell lekkasjevann renner til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

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



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i stein, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Platetopp er flyttet fra opprinnelig plassering og har ikke komfyrvakt.

I henhold til sikkerhetskrav ved ny eller vesentlig endring av installasjon skal det etableres komfyrvakt som brannforebyggende tiltak. Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalter i dører og ventiler i vegger. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er kun ventilering ved åpning av vindu på ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av vedpeis og elektriske panelovner. Det er montert varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Hele sikringsskapet ble skiftet ut i 2021 etter vannlekasje i etg. Over.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Alt vi har gjort, ja. Jeg kan ikke svare på tidligere eiers vegne.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 98,5 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

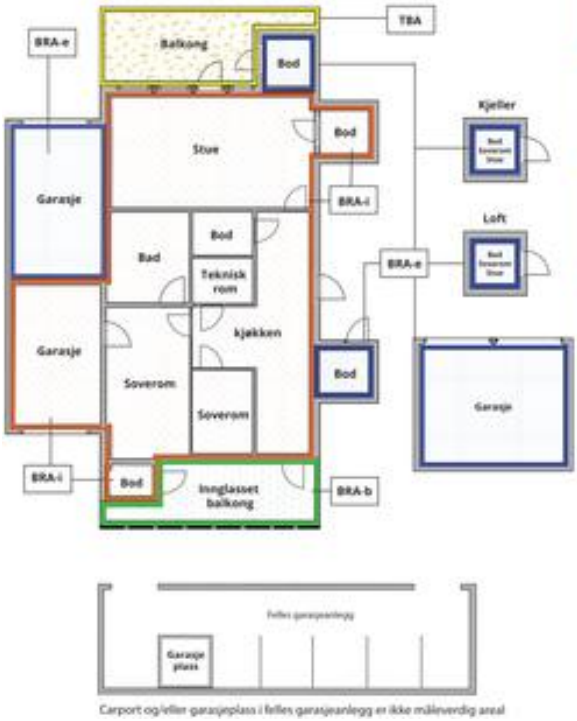
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	90			90	8
Kjeller		5		5	
SUM	**90**	**5**			**8**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig toalettrom er nå et vaskerom. Vegg mellom bad og bod er nå flyttet slik at badet er større. Det er satt inn en dusj på badet hvor badekaret var tidligere.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Alan Hajo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	27		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 96B

Hjemmelshaver
Hajo Alan, Skancke Ingvild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Ullevålsveien 96B 0451 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alan Hajo	9578-5997-4-1527870	2026-04-04 21:00:41
Ingvild Skancke	9578-5999-4-1248116	2026-04-05 01:11:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 96B, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Alan Hajo, Ingvild Skancke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76465316
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble total renovert. nye rør, varmekabler, spotter, stick, belysning i speil. membran. Mer Elektro AS VVS Gruppen AS A-Z Byggeservice Idczak AS April 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Z Byggeservice Idczak AS Ny sveisemembran April 2018

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker. Har delt alt av info til takstmann. Sluttrapport fra samtlige og samsvarserklæring fra Mer Elektro AS.

---

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: Dette er gjort via sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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: Mer Elektro As (Bad utført i 2018) Wethal ELEKTROENTREPRENØR, via Polygon og sameiets forsikring. Skiftet alt av sikringer i sikringsskap via forsikringsselskap. da dette har gått via sameiet har jeg ikke samsvarserklæring tilgjengelig per nå, men skal få dette over påsken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS August 2018

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn Bad i 2018.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært utført kontroll av ventilasjon i vår leilighet (via sameiet) ble da informert om at alt var ok. Husker ikke eksakt årstall kontrollen ble utført, etter beste evne mener jeg å huske at det var i 2022-2023.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke annet enn hva som framkommer i takstrapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utenom normalen. Har dog vært problemer i sameiet. og i vår leilighet med tilbakeslag. (usikker på om at ble avklart) men det skal ha vært i anledning oppussing i øverste leilighet i vår oppgang. Det oppstod da tilbakslag, og var da sparkel eller noe lignende i vannet som da forårsaket leskasjen i vår leilighet. Dette ble en forsikringssak via sameiet, og ordnet opp i.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har mottat utkastsrapport på Tilstandsrapport fra takstmann.

---

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? prosektet da vi kjøpte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingvild Skancke	**2026-04-05**	**Alan Hajo**	**2026-04-04**

Identifikasjon

Ingvild Skancke

Identifikasjon

Alan Hajo

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

enova

Energiattest



Adresse **Ullevålsveien 96B, 0451 OSLO**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280438**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80950047**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 006 kWh**



Ullevålsveien 96B, 0451 OSLO

Detaljering

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0116/26 . Vår ref.: 7210-1-13 Dato: 25.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ullevålsveien 96
Organisasjonsnr:	871275572
Seksjonseier:	Skancke, Ingvild
Medeier:	Hajo, Alan
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Ullevålsveien 96 B, 0451 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	47
Bnr.	27

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76465316.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Som standard vil fellesutgfitens grunnbeløp økes med ca 5 % hvert år, fra 01.01, så fremt ingen annen justering er vedtatt. Styret har besluttet å øke kategorien felleskostnader med 4% fra 01.01.26
Styret har utarbeidet en 5-års vedlikeholdsplan, som legges frem på de enkelte årsmøter. Det følger en garasje med 59 av boligseksjonene. Megler må sørge for hjemmelsføring av garasjeandelen i grunnboka (ideell 1/59 del av gnr. 47, bnr. 27, snr. 62 Oslo). Garasjeleie er inkludert i felleskostnader. Seksjon 21 og 33 har ingen tinglyste parkeringsrettigheter, kun vedtekstsfestet rett til uteparkering på fast oppmerket plass. Jfr selskapets vedekter pkt 2. Vaktmester bestiller skilt til ringeklokke og postkasse for sameiets regning. Nøkler bestilles gjennom OEF v/ saksbehandler på avd. Eierskifte. Ekstraordinært årsmøte 05.06.23 har besluttet seriekoblet brannvarslingsanlegg i sameiet - se protokoll for ytterligere informasjon. Årsmøtet 2024 vedtok at sameiet skulle gå videre med betongreahbilitering med ramme på 4.75MNOK + 2.7MNOK hvis garasje skal tas samtidig. Styret sender kapitalinnkalling av midler etter brøk med 50% til forfall 20.04.25 og 50% til 01.06.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 857,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 379,21	
Kabel-tv	478,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	960,-
Fradragsberettigede kostnader:	494,-
Annen formue:	9 915,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Albert Sætersdal, e-post: styreleder.u96@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7210
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, Vestre Aker Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Elbillading
8. Alternative forretningsførere
9. Opsjon garasje - betongrehabilitering
10. Overskytende midler fra betongrehabilitering
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Albert Sætersdal foreslås.

Forslag til vedtak

Albert Sætersdal valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Dan Dokken(OBOS) foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7210 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 7210 revber.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 152.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 152.000,-

Sak 7

Elbillading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at man går over til et elbilladingssystem som den enkelte eier selv administrerer - dette vil være kostnadsreduserende og føre til mindre arbeid for styret og den enkelte. Styret har fått et tilbud fra Movel - og ønsker å gå videre med tilbudet, eller et lignende tilbud. Med dagens løsning betaler eierne 2 kr per Kw - med tilbudet fra Movel vil den enkelte betale markedspris for strømmen mot et påslag på 50kr per måned.

Styret ber derfor om årsmøtets samtykke til å inngå avtale med en leverandør som tilbyr fakturering og support av vårt ladeanlegg.

Styrets innstilling

Styret inngår avtale med Movel eller et lignende selskap, som tilbyr best mulig pris og løsning.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med Movel eller et lignende selskap som tilbyr support og fakturering.

Vedlegg

3. Sameiet Ullevaľsveien 96 - tilbud pa˚fakturering og support - Movel.pdf

---

Sak 8

Alternative forretningsførere

Forslag fremmet av:
Arild Preus, Mona Gulbrandsen og Inger Leirvåg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om at styret undersøker og innhenter tilbud fra alernative forretningsførere med det formål å bytte ut OBOS.

Styrets innstilling

Tilbud fra andre forretningsførere er viktig for å sikre at vi har konkurransedyktige priser. Styret er fornøyd med tilgjengeligheten og samarbeidet med OBOS - men det er viktig at prisene er korrekt og at vi betaler markedspris.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud fra alternative forretningsførere.

Sak 9

Opsjon garasje - betongrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Con-Rehab har gitt en opsjon på betongrehabilitering i garasjen, med fastpris på 500 000,- NOK. Opsjonen må avropes i kort tid etter årsmøtet for at det ikke skal ha noe konsekvens for entreprenørens fremdriftsplan.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for at man utfører en betongrehabilitering av garasjen i denne omgang.

Forslag til vedtak

Opsjon for betongrehabilitering i garasjen avropes ikke.

Sak 10

Overskytende midler fra betongrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det blir overskytende midler fra betongrehabiliteringen, ønsker styret at årsmøtet er med å avgjør hva disse pengene skal brukes til. Styret foreslår at disse pengene blir avsatt på en sparekonto, og at det på sikt blir vurdert om man skal opprette et vedlikeholdsfond. Dersom det på sikt er rom i budsjettet, kan det også spares litt penger her hver måned.

Styrets innstilling

Overskytende midler avsettes på sparekonto for sameiet.

Forslag til vedtak

Overskytende midler beholdes for å opprette et vedlikeholdsfond.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomite - 2 eiere skal velges til styrets valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Albert Sætersdal

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

- Bente Føyen
- Martin Soltun

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

- Odd Thunes

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning, året 2024 (med noe informasjon også om vårparten 2025)

Styret har i perioden hatt 10 styremøter, flere samlinger og gjennomganger i forbindelse med betongrehabilitering (det har også blitt avholdt et beboermøte i forbindelse med betongrehabiliteringsprosjektet).

I tillegg har styret etablert en praksis hvor det omtrent hvert kvartal publiseres litt info om gående saker for sameierne - som vi antar at vil fortsette i tiden fremover. På denne måten får styret gitt enkel og oversiktlig informasjon til sameierne uten at det er noe spørsmål rundt personvern. De som er interessert i informasjon utover dette kan alltids kontakte styret for avklaringer.

Styret har i perioden hatt et godt samarbeid, med ulik kompetanse, bakgrunn, alder, kjønn og ikke minst botid i sameiet. Det som har preget styrets arbeid i perioden er at man tok over tre vanskelige saker fra det tidligere styret - en vannskade i oppgang E som viste seg å ikke være godt faglig utbedret, et brannvarslingsanlegg som har hatt en rekke feil og mangler, og et rehabiliteringsprosjekt (vedtatt av årsmøtet) av byggets betong.

Først og fremst vil vi nevne at styret aktivt arbeider til det beste for sameiet, og bruker av vår egen fritid for å bistå sameiet i best mulig grad. Vårt inntrykk er at dette også i høyeste gjaldt det tidligere styret. Det er mange som er interessert og engasjert i våre saker, og dette er veldig bra - det er viktig at vi sammen arbeider for at vi kan ha et best mulig sted å bo i sameiet Ullevålsveien 96.

Det har vært misnøye og argumentasjon knyttet til tidligere uenigheter mellom enkelte eiere og det tidligere styret. Det er flott at mange er engasjert og har meninger om budsjett, økonomi og mer. Dagens styre ber likevel om forståelse for at man ikke kan bruke tid og ressurser på å svare for hvilken informasjon det tidligere styret satt med på ulike tidspunkter - vi ønsker å komme oss videre og bruke krefter og ressurser på problemene vi står ovenfor i dag.

Det er også kommet inn et lengre skriv på Vibbo med henvisning til hvilke saker som ønskes behandlet under årsmøtet. Styret nevner at vår felles kommunikasjonsplattform på Vibbo i utgangspunktet ikke er rett plattform for å fremme saker til årsmøtet. Videre vil en godkjenning av budsjett, slik det er fremmet sak om, vanskeliggjøre styrearbeidet. Dette kan diskuteres nærmere under årsmøtet.

Vannskaden:

Dessverre returnerte vannskaden i oppgang E som var tema under fjorårets årsmøte igjen høsten 2024. Dette har vært en svært tung sak for våre sameiere, som har måttet leve med flere runder med oppussing. Styret har fulgt opp saken etter beste evne, men det har dessverre vært vanskelig å arbeide med Consolvo, som ved hver sving har avvist ansvar og skapt konflikter istedenfor å finne løsninger. Styret iverksatte etterhvert en stresstest av rørene hvor skaden hadde oppstått - og det ble avdekket skadens sannsynlige årsak. Styret skulle selvsagt på et tidligere tidspunkt sparket ut Consolvo og brukt andre entreprenører for å rydde opp - men dette tillot dessverre ikke vår økonomi. Skaden skal nå være ferdig utbedret, og innvendige arbeider pågår.

Styret bistår også en av eierne i en sak mot Gjensidige - som dessverre ikke vil dekke de kostnadene vi og eieren mener de skal dekke.

Brannvarslingsanlegget:

Når det gjelder brannvarslingsanlegget, har vi hatt en rekke negative hendelser i form av falske alarmer/sensitivitet på anlegget. I tillegg opplever vi en leverandør som har en overraskende negativ innstilling til oss som kunde. Styret jobber derfor mot en løsning hvor vi kan heve avtalen og starte prosessen på nytt. Som et alternativ har styret vurdert at man kan akseptere en form for kompensasjon fra Branntek. Foreløpig har

Branntek tilbudt styret et forlikstilbud som vi ikke har akseptert. Styret har tatt videre skritt, og søkt ekstern juridisk rådgivning.

Betongrehabilitering:
Styret nevner først egen sak vedrørende opsjon betongrehabilitering av garasjer - som vil behandles under årsmøtet.

Det ble gjort et omfattende arbeid før tilbudsdokumenter ble sendt ut i desember 2024. Con-Rehab ble valgt som entreprenør etter at de ble ansett å ha levert det beste faglige tilbudet, samtidig som de hadde lavest pris etter ønsket fastpris revidering av tilbudet. Styret har også benyttet seg av et par opsjoner, men har også tatt ut enkelte poster fra prosjektet (porefylling av blomsterkasser) som medfører at prosjektet kostnadsmessig i skrivende stund er i tråd med budsjett.

Fremdriften har ikke vært som forventet. Styret og prosjektleder fra OBOS har flere ganger minnet om fremdriften, og viktigheten av denne. Con-Rehab mener fortsatt at de skal være ferdig med arbeidene til 1. juli, og styret vil holde dem ansvarlig for eventuelle overskridelser. Det er grunnet forsinket/uklar fremdrift vanskelig for eierne å forholde seg til når balkonger med mer må være ferdig ryddet, dette har vi forståelse for, men slik må det dessverre bli denne perioden. Uansett utføres arbeidet på en fastpriskontrakt, og styret samt prosjektleder følger arbeidene tett opp.

Styret har i perioden også byttet tilbake til Engelstad Gårdsservice som vaktmester, da vi mener de utfører en bedre jobb og er enklere å samarbeide med.

Av øvrige ting, har det blitt avholdt høst- og vårdugnad, det har vært tilbakeslag med etterfølgende lekkasje, og det har blitt gjort en del undersøkelser av byggets tilstand. Fremover vil vi utføre spyling av rør, og det undersøkes mulige årsaker til skader i byggets konstruksjon for å avverge/forebygge fremtidige lekkasjer. Styret gleder seg til å legge bak oss de tre mer omfattende sakene, og ta fatt på fremtidige oppgaver - som gir mer gevinst for alle våre eiere.

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96
ORG.NR. 871 275 572, KUNDENR. 7210

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 117 856	2 839 761	3 108 000	3 331 000
Ladeinntekter EL-bil		0	69 737	85 000	85 000
Andre inntekter	3	1 875	11 170	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 119 731**	**2 920 668**	**3 193 000**	**3 416 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 432	-21 432	-21 432	-21 000
Styrehonorar	5	-152 000	-152 000	-152 000	-152 000
Avskrivninger	13	-30 400	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 853	-12 793	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-158 770	-151 540	-161 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-243 115	-192 808	-360 000	-260 000
Drift og vedlikehold	8	-1 320 209	-1 369 662	-772 000	-777 000
Forsikringer		-394 573	-352 986	-389 000	-467 000
Kommunale avgifter	9	-639 912	-538 381	-645 500	-746 000
Energi/fyring		-101 513	-117 543	-116 000	-116 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 360	-338 330	-361 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-370 880	-400 920	-310 500	-334 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 795 016**	**-3 648 395**	**-3 302 432**	**-3 432 000**
DRIFTSRESULTAT		**-675 285**	**-727 727**	**-109 432**	**-16 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 660	50 296	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 415	-1 693	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**44 245**	**48 604**	**30 000**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**-631 040**	**-679 123**	**-79 432**	**14 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-631 040	-679 123		

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96
ORG.NR. 871 275 572, KUNDENR. 7210

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	121 603	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**121 603**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 161	4 907
Forskuddsbetalte kostnader		97 596	94 825
Andre kortsiktige fordringer		0	29 748
Driftskonto OBOS-banken		101 718	402 596
Sparekonto OBOS-banken		7 579	550 679
SUM OMLØPSMIDLER		**235 054**	**1 082 756**
SUM EIENDELER		**356 657**	**1 082 756**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		209 502	840 542
SUM EGENKAPITAL		**209 502**	**840 542**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 748	23 330
Leverandørgjeld		109 372	218 884
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 155**	**242 214**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**356 657**	**1 082 756**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Sameiet Ullevålsveien 96

Albert Sætersdal/s/ Helene Frøisland/s/ Jenny Ann Hardie/s/

Martin Lauritz Soltun/s/ Bente Kristin Føyen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 772 840
Kabel-tv	345 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 117 856**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	1 875
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 875**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 432
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 432**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 152 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-103 699
OBOS Prosjekt AS	-139 417
SUM KONSULENTHONORAR	**-243 115**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 043 859
Drift/vedlikehold VVS	-92 900
Drift/vedlikehold elektro	-17 651
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 126
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 746
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 734
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 251
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-943
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 320 209**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-495 326
Feieavgift	-11 424
Renovasjonsavgift	-133 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-639 912**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 800
Container	-18 985
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 236
Lyspærer og sikringer	-608
Vaktmestertjenester	-121 707
Vakthold	-4 686
Renhold ved firmaer	-122 784
Snørydding	-77 727
Andre fremmede tjenester	-3 654
Kontor- og datarekvisita	-1 129
Trykksaker	-1 498
Andre kontorkostnader	-460
Porto	-150
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-505
Bank- og kortgebyr	-3 251
Velferdskostnader	-1 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-370 880**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	7 774
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	446
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 391
Andre renteinntekter	47
SUM FINANSINNTEKTER	**46 660**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 415
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 415**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2024	152 003	
Avskrevet i år	-30 400	
		121 603
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**121 603**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-30 400**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ME7NA-VKH0U-811QU-3E2JG-87D1G-4BI0Y

Sameiet Ullevålsveien 96

Att: Albert Sætersdal

Oslo, 01.11.2024

Tilbud - fakturering/support av ladeanlegg

Viser til hyggelig samtale med Albert Sætersdal og tilbyr her fakturering og support av ladeanlegget i Sameiet Ullevålsveien 96.

Priser

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel betaler kr 50,- per måned inkludert mva. for Movel sin tjeneste, i tillegg kommer forbruket av strøm.
Dette er en rabattert pris. Ordinær pris er 99,-.
Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 159,- og faktureres abonnenten på første faktura. Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine tjenester.

Basiskostnaden for boligselskapet er 270,- pr. måned. Basiskostnaden dekker telefonsupport til styret/anleggseier og, tilgang til Eierportal som gir oversikt over anlegget og den enkelte ladeboks.

Når Movel eier strømabonnementet er prisen på ladestrøm = Movel sin innkjøpspris (Movel sin innkjøpspris er Nord Pools spotpris + 1,56 øre i handelskostnad).
Strøm som ikke går til lade anlegget faktureres boligselskapet direkte med et tillegg på 7,81 øre pr. kWh. Dette kan være strøm til stikkontakter, lys i taket etc.
Boligselskapet blir fakturert et fast beløp på 50,- kroner pr. mnd. pr. målepunkt (ikke pr. ladeboks) anlegget er koblet opp mot.

Movel sin tjeneste innebærer

- Administrasjon
  - Håndtere fakturering av brukere for forbruk av strøm.
  - Minimere arbeidet for styret.
- Strømstøtteordningen
  - Automatisk utregning av strømstøtten og trekker dette uavkortet og automatisk fra fakturaen til våre brukere.
- Førstelinje support
  - Lokalisere feil og sette sluttkunden i kontakt med riktig organ.
- Min Side
  - Informasjon om forbruk for år, måned og den enkelte ladesesjon.

- Tilgangskontroll
    - Aktivering av ladebrikke (valgfritt) på nye og eksisterende ladestasjoner om ønskelig.

Hvorfor ønsker Movel å eie strøm abonnementet

Når Movel er ansvarlig for strømabonnementet til ladeanlegget, er gevinsten:

- Abonnenter får fordel av Movels innkjøpspris på strøm
- Styret slipper å beslutte strømprisen ladeoperatør skal fakturere abonnentene
- Styret slipper å komme i situasjoner der strømprisen må korrigeres
- Det er ikke behov for å sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Movel, noe som utløser kostnader og arbeid for begge parter
- Movel tar ansvar for at strømstøtten regnes ut automatisk og kommer sluttbruker uavkortet til gode

Movel etablerer pris på strøm slik

Movel overtar abonnementet på målepunktet / målepunktene som ladeanlegget henter strømmen fra. Movel kjøper strøm direkte fra megler på Nord Pool til spotpris. Ved månedslutt mottar Movel på målepunktet. En fra den lokale netteier og en fra vår megler på Nord Pool.

Alle ladesesjonene som foretas i anlegget i løpet av måneden, som jo er foretatt til ulike kWh priser, er med på å etablere den totale kostnaden for strøm i anlegget. Også andre tjenester som benytter strøm på målepunktet er med på å definere denne kostnaden. I mange boligselskap er dette lys i taket, varmekabler etc.

Movel tar så kostnaden for kWh på målepunktet og deler på antall kWh forbrukt i perioden. På denne måten finner vi gjennomsnittlig spotpris på målepunktet. På samme måte lar vi den enkelte beboer betale for nettleie basert på brukerens %-vise andel av kWh i perioden.

Alternativ om Movel ikke eier strømabonnementet til ladeanlegget

Tjenesten er den samme som beskrevet over, med unntak av faktureringsmodellen. Her må styret bestemme kWh prisen som Movel skal fakturere brukeren. Movel vil fremdeles lese av og vite hvor mye strøm den enkelte har benyttet.

Movel overfører de innsamlede pengene til boligselskapet kostnadsfritt 1 gang pr. år, eller så ofte boligselskapet ønsker for en kostnad på 490,- pr. gang.

Oppsigelsestid

Oppsigelsestid for avtale mellom Movel og boligselskapet er 3 måneder. Oppsigelsestiden mellom ladekunde (beboer) og Movel er null dager.

Gyldighet

Tilbudet er gyldig i 2 måneder fra dagens dato

Oppsummert

Movel AS tilbyr fakturering og support av ladeanlegget.

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel blir fakturert kr 50,- per måned inkl. mva. + strømmen de faktisk forbruker til Movel sin innkjøpspris.
Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine faktureringstjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 159,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Basiskostnaden for boligselskapet er 270,- pr. måned.

Alle priser i tilbudet er inkl. mva.

Movel fakturerer månedsvis.

Movel sin tjeneste er upåvirket av hvor mye strøm den enkelte kunde bruker. Som et prinsipp har vi en flat pris på vår tjeneste per måned. Flat pris er i tråd med lovverket for borettslag og sameier, som blant annet skal hindre skjevfordeling av kostnader mellom beboere.

På vegne av Movel AS

Petter Aagesen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 7210 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

Organisasjonsnummer: 871275572
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Vestre Aker Menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Albert Sætersdal foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Albert Sætersdal valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Dan Dokken(OBOS) foreslått. Som protokollvitne foreslås Ragnar Søegaard og Ståle Stokke
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

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

✓ **Vedtatt. En stemme i mot vedtaket.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,- (benkeforslag)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 160.000,- (benkeforslag)

✓ **Vedtatt.**

7. Elbillading

Styret ønsker at man går over til et elbilladingssystem som den enkelte eier selv administrerer - dette vil være kostnadsreduserende og føre til mindre arbeid for styret og den enkelte. Styret har fått et tilbud fra Movel - og ønsker å gå videre med tilbudet, eller et lignende tilbud. Med dagens løsning betaler eierne 2 kr per Kw - med tilbudet fra Movel vil den enkelte betale markedspris for strømmen mot et påslag på 50kr per måned.

Styret ber derfor om årsmøtets samtykke til å inngå avtale med en leverandør som tilbyr fakturering og support av vårt ladeanlegg.

Styrets innstilling
Styret inngår avtale med Movel eller et lignende selskap, som tilbyr best mulig pris og løsning.

Forslag til vedtak:
Styret inngår avtale med Movel eller et lignende selskap som tilbyr support og fakturering.

✓ **Vedtatt.**

8. Alternative forretningsførere

Fremmet av: Arild Preus, Mona Gulbrandsen og Inger Leirvåg

Det fremmes forslag om at styret undersøker og innhenter tilbud fra alernative forretningsførere med det formål å bytte ut OBOS.

Styrets innstilling
Tilbud fra andre forretningsførere er viktig for å sikre at vi har konkurransedyktige priser. Styret er fornøyd med tilgjengeligheten og samarbeidet med OBOS - men det er viktig at prisene er korrekt og at vi betaler markedspris.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud fra alternative forretningsførere.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

9. Opsjon garasje - betongrehabilitering

Con-Rehab har gitt en opsjon på betongrehabilitering i garasjen, med fastpris på 500 000,- NOK. Opsjonen må avropes i kort tid etter årsmøtet for at det ikke skal ha noe konsekvens for entreprenørens fremdriftsplan.

Styrets innstilling
Styret ser ikke behovet for at man utfører en betongrehabilitering av garasjen i denne omgang.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, så det er ønskelig å gjennomføre betongrehabilitering av garasjen. Finansieringsmetode er åpen.**

10. Overskytende midler fra betongrehabilitering

Dersom det blir overskytende midler fra betongrehabiliteringen, ønsker styret at årsmøtet er med å avgjør hva disse pengene skal brukes til. Styret foreslår at disse pengene blir avsatt på en sparekonto, og at det på sikt blir vurdert om man skal opprette et vedlikeholdsfond. Dersom det på sikt er rom i budsjettet, kan det også spares litt penger her hver måned.

Styrets innstilling
Overskytende midler avsettes på sparekonto for sameiet.

Forslag til vedtak:
Overskytende midler avsettes på sparekonto for sameiet.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomite - 2 eiere skal velges til styrets valgkomite.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Albert Sætersdal

Følgende stilte til valg:
Albert Sætersdal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bente Føyen
Martin Soltun

Følgende stilte til valg:
Bente Føyen

Martin Soltun

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Thunes

Følgende stilte til valg:

Odd Thunes

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Svalastog

lars Weimoth

Følgende stilte til valg:

Åse Svalastog

lars Weimoth

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Albert Sætersdal	2025 - 2026
Styremedlem	Helene Frøisland	2024 - 2026
Styremedlem	Jenny Ann Hardie	2024 - 2026
Styremedlem	Martin Soltun	2025 - 2027
Styremedlem	Bente Føyen	2025 - 2027
Varamedlem	Odd Thunes	2025 - 2026

Albert Sætersdal/s/
Møteleder

Ragnar Søegaard/s/
Protokollvitne

Ståle Stokke/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96 (tidligere Ullevålsveien 102B)

Vedtatt i sameiermøte den 15.mars 2017
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret på ordinært årsmøte 15.03.18

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 96, og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 27 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring, tinglyst 13.09.1984, med beliggenhet i Ullevålsveien 102B i Oslo. Sameiets organisasjonsnummer er 871275572.

Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta eiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de fellesanlegg som hører under sameiet.

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 deltaker-interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Bruksenheten kan ikke brukes til næringsformål. Sameiets styre skal *umiddelbart* underrettes om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utleie av garasjeplass.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Garasjeseksjonen og faste parkeringsplasser.
I garasjeseksjonen har 59 sameiere rett til hver sin bestemte garasjeplass.
Snr. 21 og snr. 33 har eksklusiv bruksrett til hver sin faste parkeringsplass utenfor innkjøringen til fellesgarasjen. Plassene er merket.

Boder
Hver seksjon disponerer 1 stk. bod i kjeller samt hver sin del av kjølerom.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene 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 tiden og forholdene.

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

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr. Eier plikter å registrere dyr hos styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Se registreringsskjema med retningslinjer.

2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtaksfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.
Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i
vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold, påkostning og fornyelse av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen

seksjon. Dette gjelder både egne arbeider samt innleide fagfolk etc..

Ved vesentlige bygningsmessige arbeider inne i leilighetene må styrets samtykke innhentes, før arbeidet igangsettes.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet (Jfr §21 Lov om eierseksjoner).

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Leiligheter beliggende i 1.etasje, som naturlig kan benytte del av fellesareal til hage, gis anledning til å opparbeide, beplante og anlegge hekk inntil 3,0 m fra terrassekant.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer,strøm, 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 sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

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

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak 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.

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes

når styret finner det nødvendig, eller når minst *seks* sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. En sameier kan møte med fullmakt fra inntil 2 andre seksjoner**.** Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående *av en leder og fire andre medlemmer og ett varamedlem. Leder velges for 1 år og styremedlemmer velges for 2 år om gangen – slik at to og to styremedlemmer velges annet hvert år. Varamedlemmet velges for 1 år om gangen. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlemmer og vararepresentanter velges fortrinnsvis sameiere. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner trer vanligvis ut av styret.*

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at

seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER OG ANDRE ENGASJERTE FIRMA ELLER ANSATTE

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks. Det samme gjelder andre tjenester eller ansettelsesforhold, som sameiet har behov for.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukser for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiet skal ha statsautoriserte eller registrerte revisorer. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 96

Vedtatt på årsmøte 15.05.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. Om bruksenhetene

2.1. Alle skal ha ens type navneskilt på ringeklokketablå og postkasse. Bestilling skjer via styret.

2.2. Det henstilles om at alle (også fremleier) har navneskilt på/ved egen inngangsdør.

2.3. Markiser eller andre innretninger som har innvirkning på bygningens fasade/utseende må godkjennes av styret.

2.4. Utleie av garasjeplass skal primært skje til beboere i sameiet. Eier skal gi skriftlig informasjon til styret om utleie av garasjeplass med navn og telefonnummer til leietaker.

2.5. Framleie. Ved framleie plikter eieren å gi styret beskjed om sin adresse, telefonnummer og leietakers navn. Eier av leilighet er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietaker.

3. Bruken av bruksenhetene

3.1. Nattero. Det skal være nattero mellom kl.23.00 og kl.07.00 på hverdager og mellom kl.23.00 og 09.00 i helger og helligdager. Vedvarende banking og boring i bærende veggkonstruksjoner eller gulv må ikke skje i tiden mellom lørdag kl.19.00 og mandag kl.07.00. Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som kan gi mye støy, må naboer varsles i god tid i forkant.

3.2. Vannskader. Springer et vannrør må stoppekranene stenges med det samme. For å unngå vannskader må sameierne sørge for jevnlig ettersyn og eventuell rensing og oppstaking av vasker, klosett og sluk.

3.3. Avfall. Oslo Kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges. Søppel, avfall eller matrester må ikke henlegges i fellesrom/-områdene eller på balkonger/terrasser da det trekker fugler og dyr til seg.

3.4. Veggedyr og utøy. Enhver beboer er ansvarlig for, og må bære utgiftene ved, utrydding av utøy som måtte bli oppdaget i leiligheten eller bodene.

3.5. Grilling på terrasse/balkong. Det er kun tillatt bruk av elektrisk grill eller gassgrill.

3.6. Garasjen. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser. I garasjen må bilen eller gjenstander plasseres slik at det ikke vanskeliggjør parkering for andre. **Brannfarlig materialer skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.**

3.7. Lading av El-biler/Hybrid-biler i garasjeanlegget eller fra sameiets el-nett må kun skje etter avtale med styret og etter de retningslinjer som enhver tid gjelder for sameiet.

4. Vedlikehold og omfattende endringer

4.1. **Omfattende endringer/ombygging.** Alt omfattende vedlikehold eller ombygging og endringer som berører bygningsmessige konstruksjoner, ventilasjonssystemet, elektrisk anlegg eller våtrom, må ikke igangsettes uten forutgående søknad til styret, vedlagt dokumentasjon fra relevante autoriserte fagfolk. Etter avsluttet arbeid skal det fremlegges bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til godkjente standarder og tatt hensyn til gårdens beskaffenhet.

4.2. Sameier som utfører eventuelle bygningsmessige forandringer i eller i tilknytning til seksjonen, med styrets og /eller Plan – og Bygningsetaten samtykke, er ansvarlig for alle kostnadene ved det arbeidet som utføres. I tillegg er sameier selv ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold, utskifting eller påkostning samt eventuelle skader som måtte oppstå.

I nevnte tilfeller forutsettes det at sameier undertegner en erklæring som tinglyses på seksjonen.

4.3. Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg og/eller 3. persons seksjon, som skyldes seksjonseiers handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedring av alle skadene, inklusive følgeskader. Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller ved bygningsmesige eller tekniske endringer.

4.4. Vann og avløp. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds-/ påkostningsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet/påkostningen skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk i henhold til våtroms normen.

4.5. Kjøkkenvifte. Seksjonseier er pliktig til å ha godkjent kjøkkenvifte. Denne må være uten motor og være tilkoblet sentralt ventilasjonsanlegg. (Se også infoskriv).

4.6. Terrasser og balkonger. Terrasser og balkonger er å betrakte som ytre rom som hører leiligheten til og de dekkes dermed av sameiernes vedlikeholdsplikt Tilsvarende vedlikeholdsplikt påhviler også de seksjonseiere som har leiligheter med direkte utgang fra stue/kjøkken i en avstand på 3 meter. Sameiet er ellers ansvarlig for de konstruksjonsmessige forhold. Utvendige hekker må ikke overstige 1,60m høyde.

I første og fjerde etasje er det membran under terrassegulv fra bygget var nytt. Utskifting av membran under disse betonggulvene går ut over vanlig vedlikeholdsplikt og er sameiets ansvar. Sameiet er ellers ansvarlig for de konstruksjonsmessige forhold tilknyttet terrassene.

De av seksjonseierne som velger å legge fast belegg på terrassegulvene, for eksempel fliser, er selv ansvarlig for dette belegget og må selv ta arbeidet/kostnadene ved fjerning av belegget hvis dette må fjernes pga arbeider som skal utføres.

Seksjonseierne er ansvarlig for at beplanting i terrassekassene ikke er til sjenanse for naboene, og at beplantningen herunder også røtter heller ikke medfører fare for skade.

Seksjonseier plikter å sørge for renhold og sjekke at sluk, takrenner og avløpsrør ikke går tett.

4.7. Røykvifte. Røykvifte på pipe er den enkelte sameiers ansvar.

4.8. Seksjonseier plikter å melde fra til styret om skade i tilleggende seksjoner eller på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjenne til skadene – og uavhengig av om skaden skyldes forhold innenfor eget vedlikeholdsansvar.

4.9. Sameiets styre har ikke ansvar eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Sameiets styre eller dets representant har imidlertid adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innenfor den enkeltes bruksenhet.

4.10. Fellesrom og fellesarealer. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Når det gjelder dørene inn til de enkelte leiligheter har sameiet ansvarlig for dørsiden ut mot trappegangen, mens sameier har ansvaret for dørsiden inn til leiligheten og alle låser.

4.11. Forsikringsskader. Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

4.12. Skader uten forsikringsdekning. Oppstår det skader / følgeskader fra en seksjon, uten at dette er forsikringsskade, er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått både i og utenfor sin seksjon

5. Bruken av fellesarealer

5.1. Husdyrhold. Husdyreiere er ansvarlige for at dyrehold ikke er til sjenanse og ulempe for andre beboere. Se også vedlagt registreringsskjema med retningslinjer **Se vedlegg 1**

5.2. Parkering og gjesteparkering. Parkering på indre tun er forbudt. Kjøring er kun tillatt ved av- og pålessing eller transport av eldre/uføre.

Gjesteparkeringsplasser er reservert sameiernes gjester. Ved parkering skal gjesten plassere informasjon som er lett synlig gjennom frontruten og som angir navn, oppgang og etasje som besøkes.

Sameierne kan, kun unntaksvis, parkere på gjesteparkeringslass for kortere tid (av- og pålessing o.l.). Ved særskilte behov kan styret gi midlertidig dispensasjon.

5.3. Videoovervåking. Garasjeanlegget skal videoovervåkes. Videoovervåkingen skal skje i henhold til gjeldende regler.

5.4. Sykler. Sykler hensettes i sykkelstativ ved øvre tun. Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes foran inngangsdørene, i trappeoppgangene eller i kjellerkorridorene.

5.5. **Lekeplassen og sandkassa** holdes ryddig og nettet legges over sandkassa etter bruk.

5.6. Forsøpling. Sameiet har vaktmestertjeneste som, etter avtale med styret, tar seg av vedlikehold. Sameierne anmodes om å bidra til at fellesområdene er fri for søppel til enhver tid og til at grøntområder og blomsterbed holdes pene.

5.7. Dugnad. Det avholdes felles dugnad to ganger i året, vår og høst. Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette. Det anmodes om dugnadsbidrag fra sameiere som ikke deltar på dugnaden.

6. Brudd på husordensreglene.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret

7. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets fellesarealer eller eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

HMS- Vedlegg 2

Diverse informasjon - Vedlegg 3

Vedlegg 1.

Registrering og regler ved husdyrhold i sameiet Ullevålsveien 96

Eiers navn, adresse og tlf:

Dyreart og rase:

Det vises til regler for husdyrhold i sameiets husordensregler pkt. 5.1, vedtatt 15.03.2017.

Husdyreier forplikter seg også til:

- å gjøre seg kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

- å påse at hunden alltid er i bånd innenfor sameiets område

- å påse at husdyrholdet foregår på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere

- å være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eiers husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

- å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

- straks å fjerne ekskrementer som eiers husdyr eventuelt måtte etterlate på eiendommen.

- å ta hensyn til beboere som eventuelt måtte føle seg sjenert av lukt, bråk etc eller på annen måte er til ulempe som for eksempel allergiske reaksjoner, eller skaper redsel eller angst.

……., den ……/……

Eiers underskrift …….

……., den..../……..

For Styret i Sameiet Ullevålsveien 96

……

Vedlegg 2:

INFORMASJON OM HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS) I SAMEIET

Sameiets mål for HMS er å ikke ha ulykker som fører til alvorlig personskade i fellesarealer, ei heller større materielle skader. Å ivareta HMS innebærer bl.a. å på beste mulige måte ivareta brannsikkerhet, avfall- og skadedyrhåndtering, kontroll av bygningsmasse og lekeplassikkerhet mm.

Styret har en HMS-ansvarlig, med særskilt ansvar for sameiets arbeid med HMS. Styret vil jobbe aktivt med HMS gjennom HMS-ansvarlig og bruker OBOS sitt verktøy for HMS i boligselskaper.

1. BRANNVERN

1.1 Felles brannvarslingsanlegg

Sameiet fikk i 2023 installert et digitalt og trådløst brannvarslingsanlegg i alle leiligheter, og kablet anlegg i fellesarealene. Anlegget betjenes ved paneler i 1. etasje i alle oppganger. Hovedsentralen og hendelseslogg befinner seg i D-oppgangen.

1.2 Info alarmorganisering, virkemåte og nødvendig tiltak

Ved utløst alarm fra en leilighet, så starter det som heter en «liten alarm» som kun går i leiligheten og som trigger en 3 minutters forsinkelse av det som heter en «stor alarm». Ved stor alarm varsles hele bygget samtidig og ved en slik alarm, så skal alle i bygge evakuere.

Ved en utløst uønsket alarm i en leilighet, så kan lyden avstilles med betjeningspaneler i trappeoppganger, under forsinkelsestiden. Hvis forsinkelsestiden utløper og røyken fremdeles er tilstede, vil anlegget gå over til å varsle stor alarm og bygget skal evakueres.

Det er det samme forløpet som skjer dersom det brenner i en leilighet og ingen er til stede eller i stand til, å verken slokke eller varsle andre om branntilløpet. Utløst brannalarm som ikke kan verifiseres som uønsket, skal varsles til brannvesenet ved å ringe 110.

Utløst alarm i fellesareal og manuelle meldere, aktiverer stor alarm uten forsinkelse.

Adresse på utløst alarm vises øverst i høyre hjørne på brannalarmsentralen.

F.eks: S01.D054 = 01.54 på tegning eller tilsvarende H-nummer og/eller sone nummer som skjermen viser. Dette avhenger av størrelse på anlegget

Alle hendelser som påvirker brannalarmanlegget; uønskede alarmer, utkoblinger etc. skal dokumenteres i kontrolljournalen iht. forskrift og brannforbygging og internkontroll forskriften.

DETTE ANLEGGET HAR IKKE DIRKETE TILKOBLING TIL BRANNVESENET.

1.3 Ved brann skal man

1. Redde

Sørg for å varsle alle som oppholder seg i huset. Hjelp hverandre ut til møteplassen, som dere har

2. **Varsle**

Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse

Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det. Brannvesenet er på vei allerede mens du snakker.

3. Slukke

Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for stor fare. Husk at røyken er svært giftig.

Ved uønsket alarm fra en leilighet:

- Beboeren i den berørte sonen må ventilere området og bruke eventuelle tilgjengelige midler nødvendig for å fjerne røyken fra detektoren.

- Dette må gjøres innen 3 minutter for å forhindre at den lille lokale alarmen utløser en stor alarm og evakuering av bygget.

Alarmen går først kun i leiligheten det gjelder, i 3 minutter.

1. Stopp røykkilden.
2. Luft ut røyken, gjennomtrekk anbefales.
3. Ha fokus på å vifte bort røyken rundt detektoren som har gått i brann. Detektoren/ene som har gått i brann lyser rødt.
4. Alarmen vil tilbakestille seg automatisk etter 3 minutter når røyken er helt borte.

- Under liten alarm (3 minuttene) er det mulig å slå av lyden ved å:
  - 1. Trykk «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
  - 2. Trykk «avstill klokker» = sirenen i leiligheten slås av.
  - Du kan du bedt om å taste kode: tast "110" og "V" (ENTER). Alarmen i leiligheten dempes etter noen sekunders forsinkelse.
- Dersom en er alene i en leilighet som går i alarm, må det gjøres en vurdering og prioritere å først lufte vekk røyken, fremfor å først slå av lyden på betjeningspanelet.

Ved uønsket alarm og masse røyk i en leilighet:

I situasjoner med mye røyk, så kan det være vanskelig å lufte på første forsøk. Ved å følge stegene:

1. Trykk «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
2. Trykk «avstill klokker» = sirenen i leiligheten slås av.
   - Du kan du bedt om å taste kode: tast "110" og "V" (ENTER). Alarmen i leiligheten dempes etter noen sekunders forsinkelse.
3. Trykk «tilbakestill» = restarter anlegget.

Innen de 3 minuttene har gått, så vil alarmen først slå seg av, men gå tilbake i liten alarm dersom det fremdeles er røyk i leiligheten. Ved å gjenta steg «1, 2 og 3» så restarter nedtellingen av 3 minutter, før alarmen går over til stor alarm og evakuering. Denne sekvensen kan gjentas om mulig, helt frem til røyken har forsvunnet.

- Er det to personer i leiligheten som har fått utløst alarmen, kan den ene personen gå til betjeningspanelet og slå av klokkene, i mens den andre fjerner årsaken til at den ble utløst:
  - 1. Trykk «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
  - 2. Trykk «avstill klokker» = sirenen i leiligheten slås av.
    - Du kan du bedt om å taste kode: tast "110" og "V" (ENTER). Alarmen i leiligheten slås av etter noen sekunders forsinkelse.

Å trykke «tilbakestill» er kun nødvendig dersom en trenger ytterligere tid på lufte ut.

1.4 Ved uønsket alarm fra fellesareal: Stor alarm utløses og bygget evakueres

1. Lokaliser og stopp røykkilden.
    a. 1. Trykk «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
    b. 2. Trykk «avstill klokker» = sirenene i bygget slås av.
2. Luft ut røyken, gjennomtrekk anbefales.
3. Ha fokus på å vifte bort røyken rundt detektoren som har gått i brann. Detektoren/ene som har gått i brann lyser rødt.
4. Når røyken er fjernet:
    a. 3.Trykk «tilbakestill» = restarter anlegget.
5. Brannalarmen går tilbake i normaldrift. Dersom røyken rundt detektoren vedvarer, starter stor alarm på nytt.

1.5 Utløst manuell melder

- Stor alarm utløses og bygget avakueres

1. Finn frem spesialnøkkel for tilbake-stilling av den manuelle melderen.
2. Lokaliser aktivert enhet basert på adressen som vises på skjermen til sentralen. Aktivert enhet lyser rødt.
3. Deaktiver melderen ved hjelp av tilbake-stillings nøkkelen.

- 1. Trykk «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
- 2. Trykk «avstill klokker» = sirenene i bygget slås av.
- 3.Trykk «tilbakestill» = restarter anlegget.

1. Brannalarmen går tilbake i normaldrift om riktig manuell melder er korrekt tilbakestilt.
2. Om spesialnøkkelen mangler:

- 1. Trykk «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
- 2. Trykk «avstill klokker» = sirenene i bygget slås av.

og kontakt Branntek for assistanse mellom 08-16.00 i ukedager eller iht. SLA.

1.6 Oversikt over knappene på sentralen eller betjeningspanelet

- «avstill summer» = Pipelyden fra sentralen slås av.
- «avstill klokker» = sirenene i bygget slås av.
- «tilbakestill» = restarter anlegget



2. tips og triks felles brannalarmanlegg

2.1 Peisfyring

God Ventilasjon
Sørg for at peisens luftspjeld er åpent før du tenner ilden for å sikre god og riktig trekk. Dette bidrar til å trekke røyken opp gjennom pipen i stedet for at en velter ut i rommet.

Åpne vinduer og dører
Opptenningen trenger til-luft og god trekk, spesielt om ved ikke er helt tørr.

Ikke bruk kjøkkenviften
Ikke bruk kjøkkenviften samtidig som døren til peisen er åpen. Dette vil trekke røyken ut i rommet og aktivere brannalarmen.

Ved å følge disse tipsene, kan du redusere sjansene for at røyk fra peisen utløser brannalarmen og skaper en mer behagelig opplevelse av peisfyring.

2.2 Oppussing av leilighet
Kontakt styret

Styret har fått noen deksler som kan brukes for å tidvis dekke til detektorene ved f.eks støvete arbeid.

NB. Enhver tildekking skal fjernes ved endt arbeidsdag.

Informer arbeiderne
Gi klar instruks på hvordan brannalarmen fungerer. Det er ditt ansvar som eier å være delaktig for at besøkende eller arbeidene kjenner til reglene og kan utføre et sikkert oppdrag.

Ikke rør detektorene
Detektorene skal ikke tas ned, byttes batteri på eller lignende. Kun sertifisert personell skal vedlikeholde brannalarmanlegget. Ta kontakt med styre dersom det skulle oppstå noen behov.

3. **Elsikkerhet**
Hver beboer har ansvar for det elektriske anlegget i sin enhet.

4. **Oppbevaring i boder**
Det er ikke tillatt å lagre gass i kjeller eller garasje under terreng. Propan er tyngre enn luft og dermed vanskelig å lufte ut. Ved en eventuell gasslekkasje vil det være stor fare for eksplosjon. Propan tilknyttet koking og belysning, tillatt med 55 l inne i enhet. Bensin, rødsprit, lynol, tillatt med 10 l inne i enhet.

5. **Oppbevaring i garasje**

Garasjeplassene skal kun brukes til oppbevaring av bil, sykkel, dekk og ting som er relevant til bruk av bil (Ikke bensin, gass, osv.). Henstilling av brennbart materiale er ikke tillatt, pga. brannfare.

6. AVFALL- OG SKADEDYRHÅNDTERING

Alle beboere har plikt til å overvåke egen bolig med hensyn til skadedyr, samt forhindre rotteplage ved god avfallshåndtering. Blir det observert skadedyr skal det rapporteres til styret.

Det er viktig at alle kildesorterer. Plast skal i blå poser, matavfall i grønne, papir i papircontainer og restavfall i vanlig hvit bærepose. Glass og metall kan leveres i container på hjørnet av Ullevålsveien og Stensgata. Farlig avfall (maling, gassbokser, brannfarlig, giftig eller etsende avfall) må leveres på miljøstasjon eller til hentebil.

7. VANNSKADER

Det har vært noen vannlekkasjer i sameiet det siste året. Styret ønsker å minne alle sameiere på at alt rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger, og at rom der det er vann, men ikke sluk skal ha fuktsensor (Waterguard) som stanser vannet hvis det oppstår en lekkasje.

8. EL-BILLADING

Det utarbeides egne rutiner for dette. Alle som lader El-bil i felles garasjeanlegg må forholde seg til disse. Det er ikke anledning til å lade El-bil i garasjen uten avtale med styret.

9. LEKEPLASS

Det henstilles om at de som bruker sandkassen dekker til denne med nettet som er ved sandkassen, dette for å holde katter og andre dyr unna.

10. VARSLING

Vannlekkasjer varsler umiddelbart til vakttelefonen til Rørleggersentralen 23 03 54 00, og deretter til styret. Brann som beboer ikke greier å slukke må varsles til brannvesenet umiddelbart på tlf. 110. Branntilløp som beboere har greid å slukke må varsles til styret på telefon eller mail. Observasjon av skadedyr må varsles til styret. Styret nås på: styreleder.u96@gmail.com.

Vedlegg 3:

Diverse informasjon

1.Alle leiligheter har et bolignummer (HO-nummer) som er merket øverst på venstre side av leilighetens inngangsdør. Denne nummereringen er primært utarbeidet for at redningsetaten lett skal klare å finne leiligheten.

I tillegg har alle leiligheter et seksjonsnummer. Sammen med eiendommens gårds-og bruksnummer - gnr 47, bnr 27, seksjon X, er dette den juridiske og tinglyste betegnelse. .

Garasjeplassene og kjellerbodene er merket med de opprinnelige leilighetsnumrene. Dvs alle garasjeplasser med A + et tall tilhører oppgang A osv.

2. Bestilling av navneskilt på ringeklokketablå og postkasse skjer ved å sende en mail til *styreleder.u96@gmail.com*

3. Ny nøkkel kan kopieres på eget initiativ, mens ny låsebrikke til fellesdører, samt sender til garasjeporten bestilles gjennom styreleder. Send mail til styreleder.u96@gmail.com med navn, adresse, bolignummer og telefonnummer.

4.**Kjøkkenvifte**. Leiligheten er tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg. Det er viktig at viften ikke har motor - og i betjeningspanelet på kjøkkenviften som styrer ventilasjonen på bad og vaskerom, MÅ det være en knapp for "hvilemodus". Det vil si at viften alltid må stå på. Motoren til viften befinner seg i taket i trappegangen.

5.Sameiet har kollektiv avtale med Telia om leveranse av bredbånd og TV . Kostnaden er inkludert husleien og beregnes som enhetspris pr husstand.

6.Sluk på terrasser. Slukene må ettersees årlig. Har du problemer, kontakt styreleder som vil kanalisere problemstillingen til rette person.

7.Markisemodeller/-farger: Sameiet har ensartete grå markiser.

8. Malingsfarger utvendig – koder)Alle Nordjø)

Vinduer	Gul	Staverngul152-NCS3252-Y26R
Mur	Hvit	NCS-S0500-N
Mur	Rosa	P293
Vegger	Lys grå	1622 Refleksjon 0801-Y25R Jotun
Gulvlister/dørkarmer	Dunkel grå	8094 Dunkel G83Y - Jotun - halvblank
Dobbeldør inngangsparti	Rød/Hibiscus	2731 3352-Y96R

9. Vaktmesters oppgaver – Sameiet har kontakt med bygårdservice. Styret er oppdragsgiver. Avdekkes det feil, mangler eller andre forhold som hører inn under vaktmesters ansvarsområde, skal dette gå via styret på mail til styreleder.u96@gmail.com.

10. Om søppelsortering og renhold i søppelrom. Vi henstiller til alle å sørge for at søppel håndteres ordentlig. Se oppslag i søppelrommet om hvordan søppel håndteres.

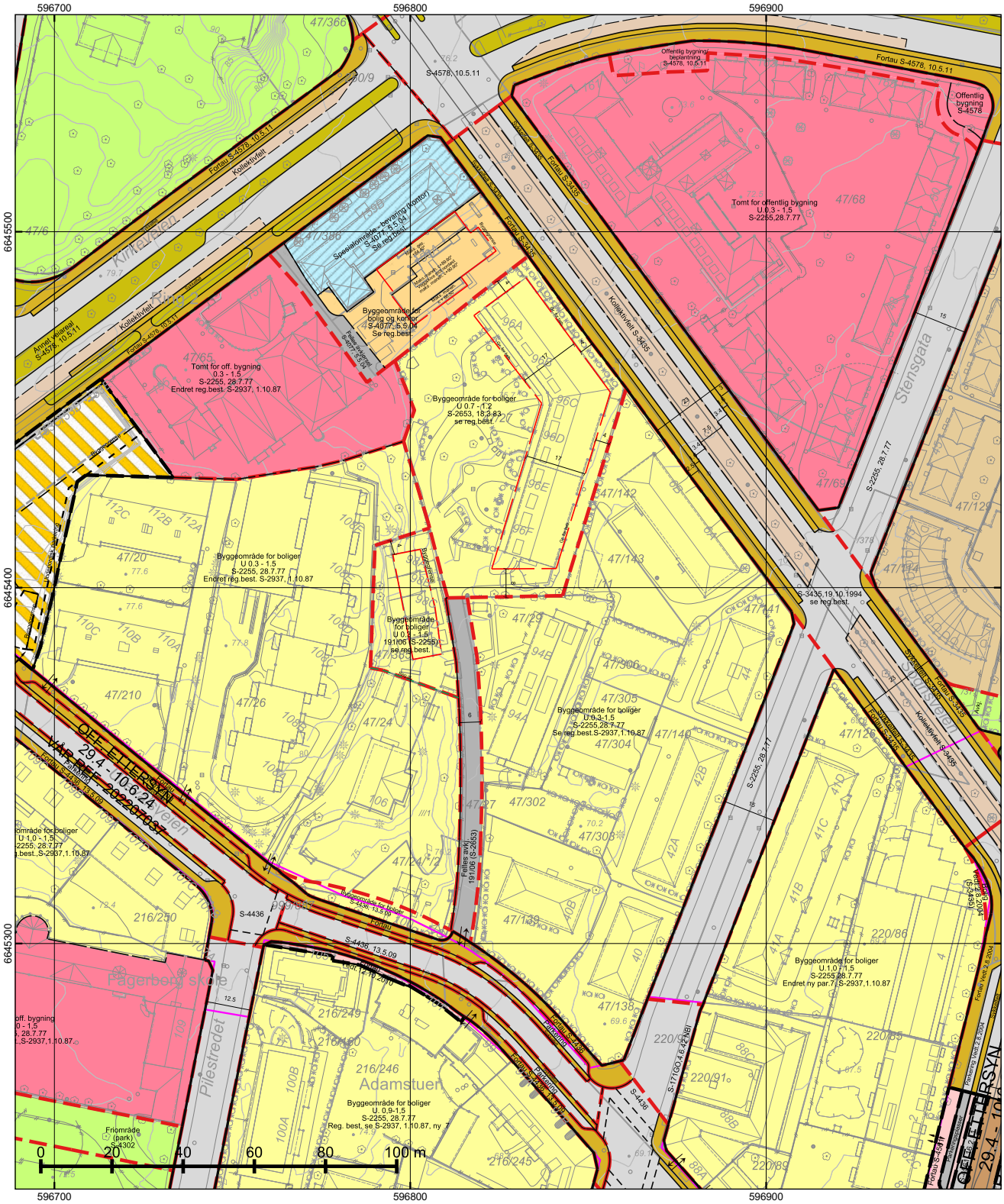
11. Gjesteparkering - Se Husordensregler. Dersom du oppdager at uvedkommende parkerer, ta et bilde av bilens registreringsnummer og send til styreleder. Det sendes da en SMS til eier av bilen.

12. Varmtvannsbereder
Opprinnelige varmtvannsbereder må skiftes snarest og nye installeres etter dagens forskrifter. F. eks. kan Vinderen Rør kontaktes

13. Akutt vannlekkasje
Dersom det oppdages lekkasje av omfang kontaktes Rørleggersentralen på tlf. 23 03 54 00. Det mp sendes mail til styreleder omgående.

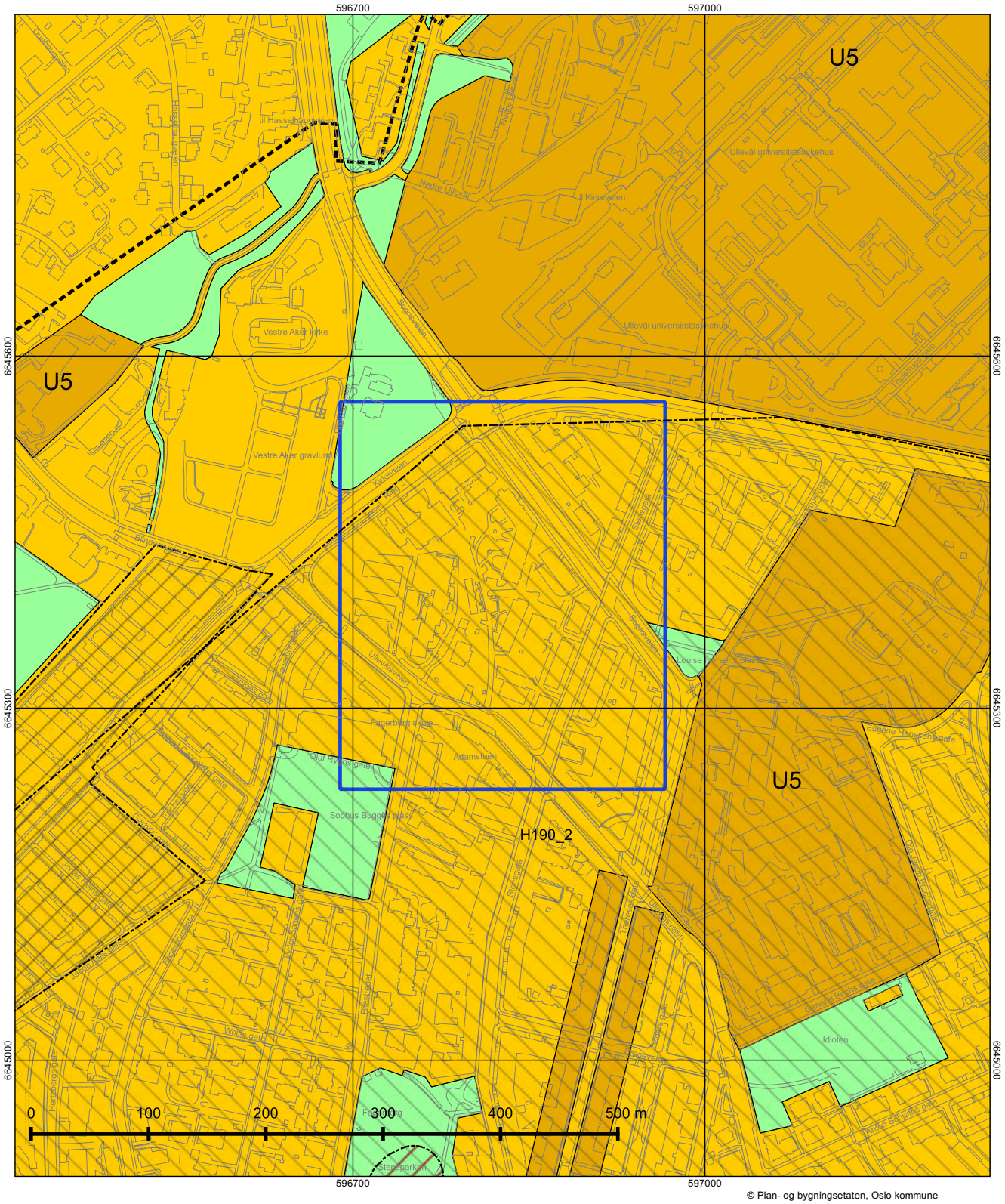
14. Dersom dør til leilighet går i vranglås, kontakt låsesmed.

15. Styret ber om at flest mulige henvendelser sendes elektronisk til styreleder.u96@gmail.com


596700
596800
596900
6645500
6645400
6645300
Tomt for offentlig bygning
U 0,3 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Offentlig bygning
S-4578
Fortau S-4578, 10.5.11
Offentlig bygning beplantning
S-4578, 10.5.11
S-4578, 10.5.11
Kollektivfelt
Kollektivfelt S-3435
Fortau S-3435
Stensgata
S-2255, 28.7.77
Spesialområde - bevaring (Kontor)
S-4077, 5.5.04
Se reg.best
Byggeområde for bolig og kontor
S-4077, 5.5.04
Se reg.best
Tomt for off. bygning
0,3 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,7 - 1,2
S-2653, 18.2.83
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 0,3 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,9 - 1,5
19106 (S-2255)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0,9-1,5
S-2255,28.7.77
Se reg.best.S-2937,1.10.87
S-3435,19.10.1994
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret ny par.7, S-2937,1.10.87
Felles anlegg
19106 (S-2653)
S-4436
S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436
Pilestredet
Adamstuen
Pågerbøtg sk
Fridområde (park)
S-4302
Ullevålsveien
Kirkeveien
Annet veiareal
S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Kollektivfelt
Fortau S-4578, 10.5.11
Fortau S-3435
Kollektivfelt S-3435
Fortau S-3435
Fortau S-4436
Fortau S-4436
Fortau S-4436

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153343/86527044
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0560 OSLO 5 - 68 30 40

OV/bs

Oslo, den
9.september 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.47, bnr.27, Ullevålsveien 102 B

Journalnr. 83/2552

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.8.88

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Thor Furuholmen A/S, Postboks 5101 Majorstua, 0301 OSLO 3.

Byggemelder
Ark.kont. Anker & Hølaas, Kirkegaten 32, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing.Reidar Øydvin, c/o Ing.Thor Furuholmen A/S, Postboks 5101 Maj.
0301 OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14 ANGVORD

Ullevålsveien 96B

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	9 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Heltberg Bislett		15 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km

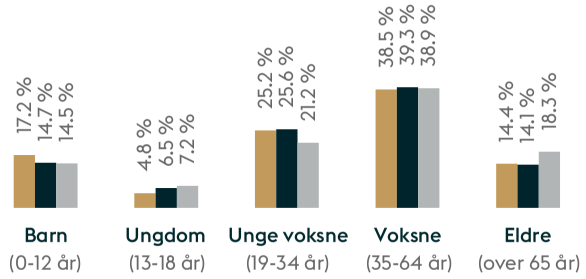
Offentlig transport

Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 19N, 25	2 min 0.2 km
Forskningsparken	Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

Hasselhaugen barnehage (1-5 år...	47 barn	6 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	59 barn	6 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år)	105 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

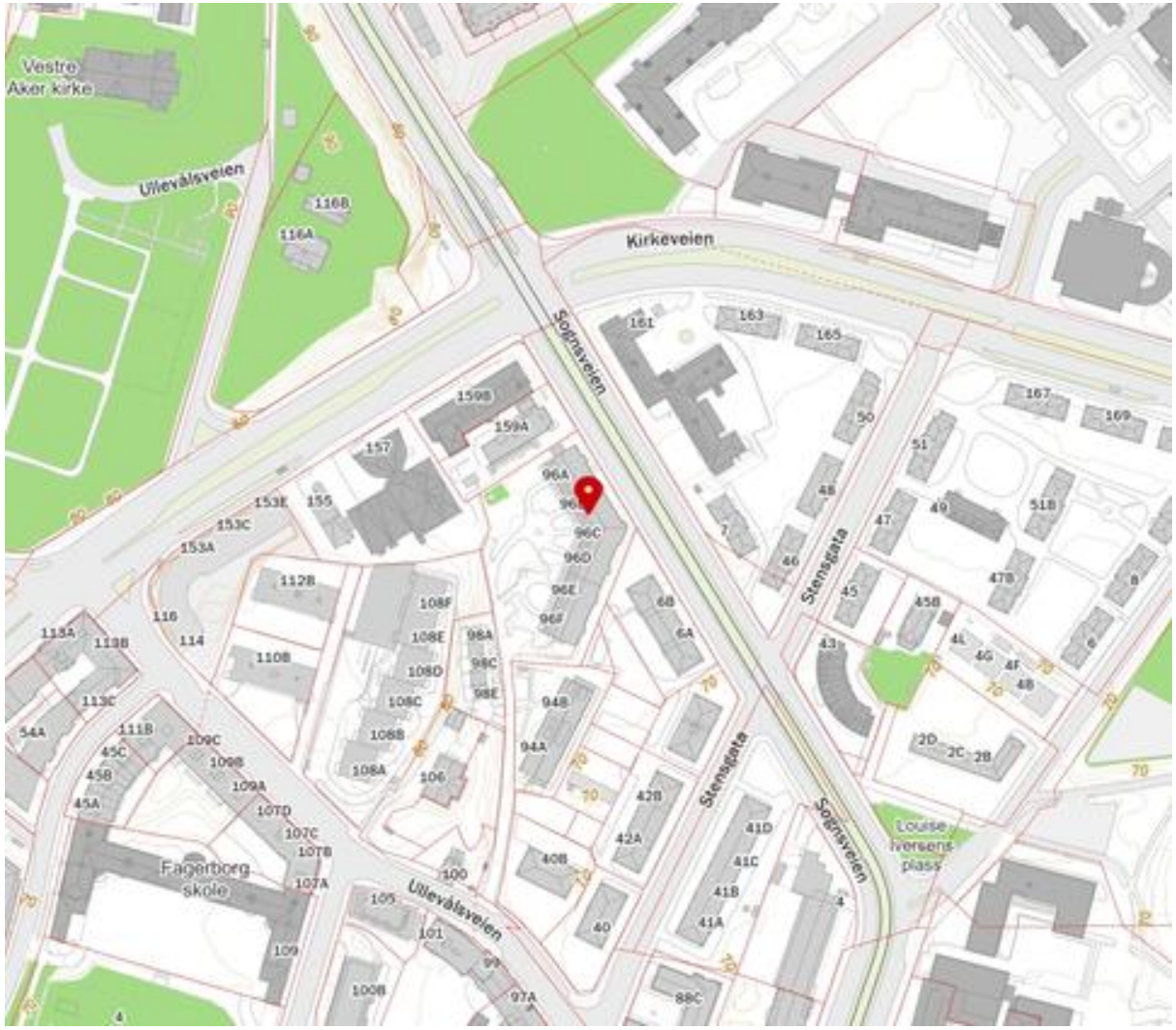
Sport

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	6 min
Fresh Fitness Ullevål	1 min
EVO Adamstuen	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



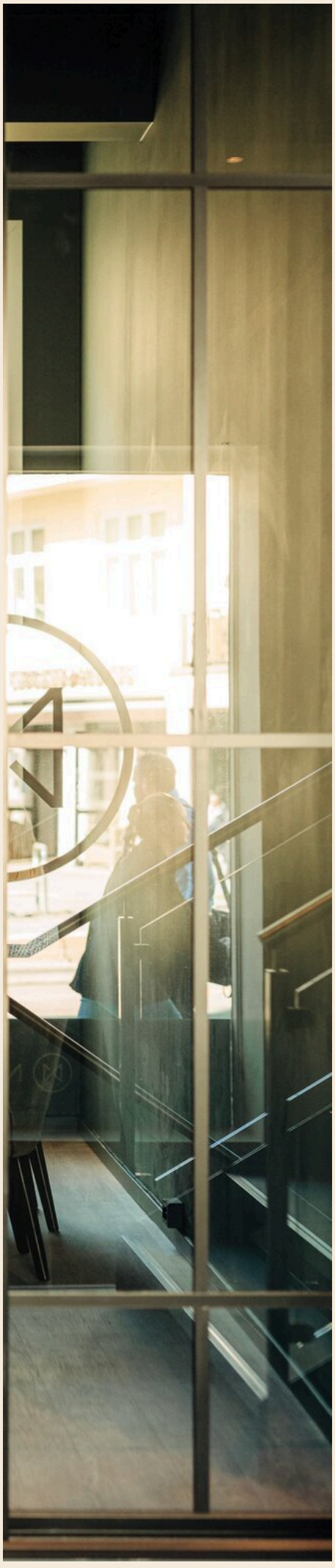
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 96B 0451 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 27, snr 13 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 27, snr 62 (ideell andel 1/59) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marie Kamphaug

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110