NORDVIK

Ullevålsveien 96E

3 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Ullevålsveien 96E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
43	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
108	Vedlegg
127	Nabolagsprofil
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Unik 5R toppleilighet over 2 plan - Privat takterrasse på 14 kvm og balkong på 4 kvm - Garasje m/EL - Sjelden mulighet!

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**301 380,-**
Totalpris	**12 301 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 548,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

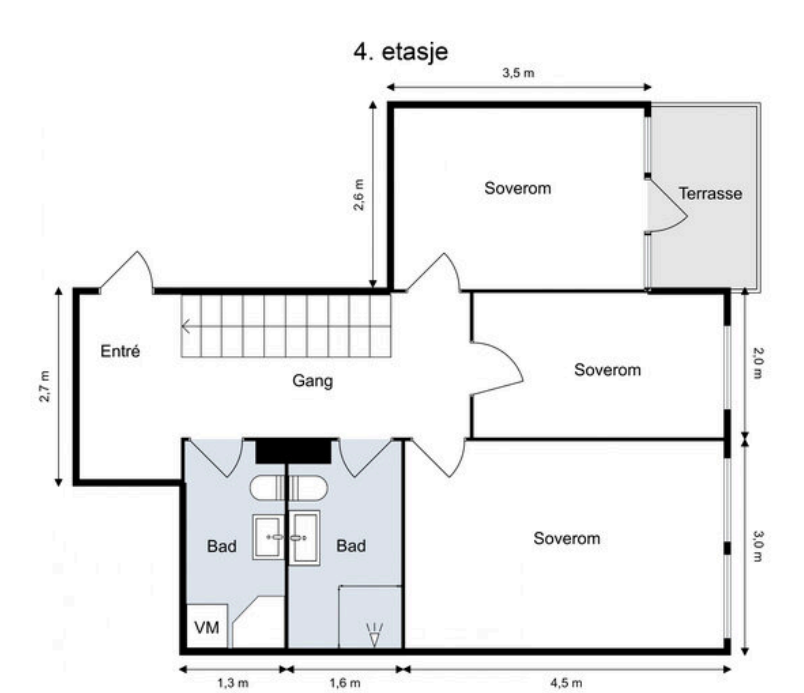
Kort fortalt

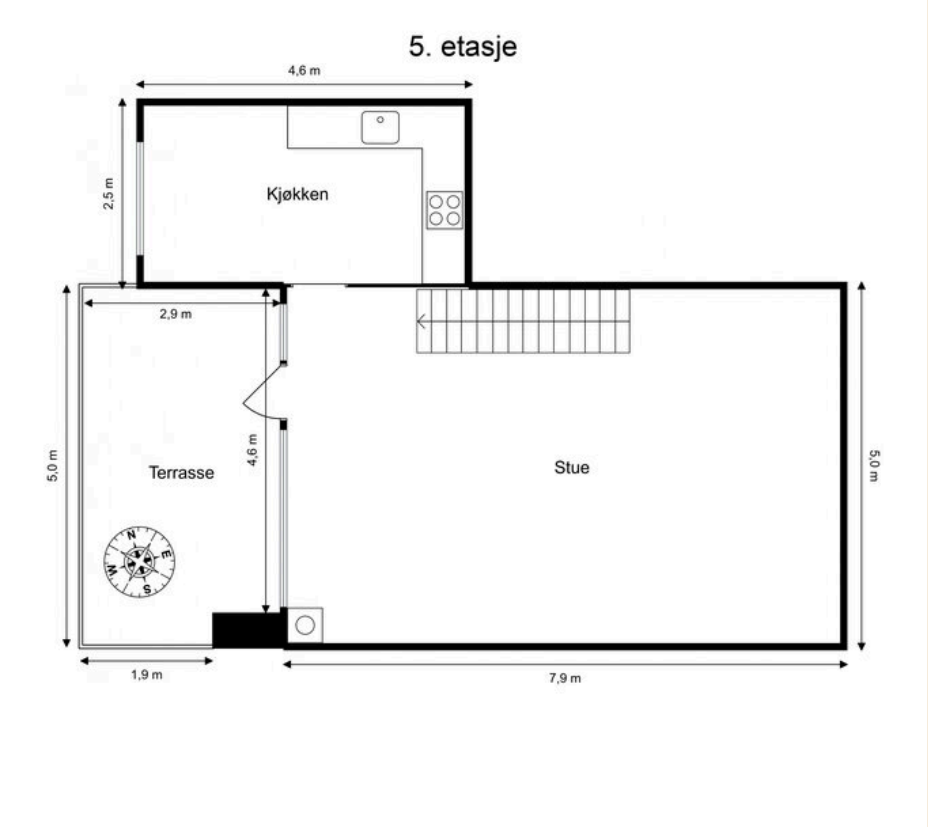
Velkommen til Ullevålsveien 96E - En rålekker og innholdsrik 5-roms leilighet over to plan i en bortgjemt og grønn oase midt i byen, i et av Adamstuens mest populære kvartaler. Leiligheten oser av sjarm og trivsel med en flott finish som gjør at den fremstår som elegant og gjennomført. Videre kan leiligheten friste med privat takterasse med gode solforhold, balkong og garasje m/EL.

Kvaliteter:
*Særdeles tiltalende toppleilighet over 2 plan i idylliske omgivelser
*Tidløs kjøkkeninnredning fra HTH med Miele hvitevarer
*Privat takterrasse på ca. 14 kvm og balkong på ca. 4 kvm
*Garasjeplass m/EL i felles garasjeanlegg
*God himlingshøyde (3,61 m)
*Anvendelig planløsning som gir rom for å skape ulike soner og bruk
*To bad
*Gangavstand til "alt"
*Populært boligsameie innerst i blindvei

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm





5. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm






























































E9




96e



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
36-0394/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 96E, 0451 OSLO
Gnr 47, bnr 27, snr 52 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 27, snr 62 (ideell andel 1/59) i Oslo kommune

Selger
Sissel Sandsgård

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
314 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 314 380,- (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
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, bad 2 og 3 soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken og stue
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 14 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En matbod i kjeller.
- En kjellerbod på ca. 5 m², merket med E9.
- En biloppstillingsplass med el-billader, merket med E9.

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, to bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten med mørk spilevegg, pen parkett og stor skyvedørsgarderobe med speildører. Herfra er det adkomst til to delikate bad, tre gode soverom, samt flislagt trapp opp til stuen og kjøkkenet.

Stue:
Stuen ligger i leilighetens andre etasje og byr på en luftig romfølelse med store vindusflater og takhøyde på opptil 3,61 meter. Her er det god plass til romslig sofaseksjon med salongbord, TV-benk og spisebord. Innerst i stuen

finner du en lekker, plassbygd kommode som strekker seg fra vegg til vegg. Fra stuen er det utgang til en flott takterrasse på ca. 14 kvm.

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert og separat HTH-kjøkken fra 2015. Kjøkkenet har glatte, lyse fronter og stilig benkeplate i kompositt. Her er det også store vindusflater som bidrar til en lys og luftig romfølelse. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele. Herunder kjøleskap, induksjonstopp, dampovn, mikrobølgeovn, varmeskuff og oppvaskmaskin. Det er også mekanisk avtrekksvifte.

Balkong og takterrasse:
Leiligheten har en hyggelig balkong på ca. 4 kvm med utgang fra ett av soverommene. Her er det plass til en mindre sittegruppe og man kan nyte en frodig og luftig utsikt.
I øverste etasje finner du en flott takterrasse på ca. 14 kvm. Her er det god plass til sofaseksjon eller stort spisebord, samt grill og beplantning. Takterrassen har gode solforhold og frodig utsikt mot sameiets flotte gårdsplass.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom av god størrelse, alle med fint utsyn. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og rikelig med oppbevaring i stor kommode og garderobeskap.
Soverom to er i dag innredet som kontor, men fungerer like godt som soverom, gjesterom eller barnerom. Her er det godt med oppbevaring i plassbygde skap.
Det tredje soverommet egner seg også godt som kontor eller barnerom og har utgang til balkong på ca. 4 kvm.

Bad:
Leiligheten har to delikate bad. Hovedbadet ble totalrenovert i 2017, mens det andre badet er fra 2006. Begge badene har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme samt innfelte downlights i himling.
Hovedbadet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.
Det andre badet er innredet med toalett, servant med innredning og dusjkabinett. Her er det opplegg og god plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Begge badene har mekanisk avtrekk som sørger for god ventilasjon.

Bod:
Leiligheten disponerer en matbod i kjelleren samt en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Innvendige overflater:
Gulv - Parkett. Fliser på badene.
Vegger - Malt betong og malte plater. Fliser på badene.
Tak - Malt betong og malte plater. Malte plater på badene.

Standard
TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger i nær fremtid. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Rekkverkshøyden er 87 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Punktvise kontrollmålinger viser ca. 6 mm fall over en lengde på 2 meter, samt målt dørterskel til ca. 9 mm. Dette indikerer at fallforholdene avviker fra preaksepterte løsninger.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. etasje - bad 2 - Overflater vegger og himling
Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

4. etasje - bad 2 - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

4. etasje - bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Vannledninger - kobber
Det er irr på rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Konsekvens/tiltak: Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Pipe og ildsted
Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. etasje - bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering
Garasjeplass med el-lader i felles garasjeanlegg medfølger 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
2023:
- Satt opp spilevegg i gangen

2018:
- Ny markise på balkong

2017:
- Totalrenovert hovedbadet

2015:
- Lagt parkett i alle rom
- Malt alle vegger og tak
- Satt inn nye garderobeskap i alle soverom
- Nytt kjøkken fra HTH, inkludert ny avtrekksvifte og varmtvannsbereder
- Lagt fliser i trapp mellom etasjene
- Montert glassrekkverk i/rundt trapp
- Byttet innredning, vask og blandebatteri på bad 2/vaskerom
- Nye taklamper i alle rom i underetasje
- Installert lameller i stue og persienner i alle andre rom
- Byttet ut betongfliser med kompositt på begge terrasser samt installert spotter i gulvet på hovedterrasse

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2015

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: Karwat Bygg Piotr Karwat (hovedentreprenør), Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS, Hovedbad ble totalrenovert i 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Piotr Karwat Alt er nytt - hovedbadet er totalrenovert/bygget opp fra grunn av i 2017 etter Byggebransjens Våtromsnorm.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Piotr Karwat, Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS Alt er nytt - hovedbadet er totalrenovert/bygget opp fra grunn av i 2017 etter Byggebransjens Våtromsnorm.

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: Con-Rehab AS, i regi av Sameiet, betongrehabilitering av hele bygget utvendig samt garasjeanlegg i kjeller i 2025. Consolvo AS, i regi av Sameiet etter lekkasje - nytt dekke/membran på terrasse 2024 og sluk/rør fra sluk har fått innlagt strømpe i 2025. Innvendige arbeider etter vannskaden (nytt gulv, isolering, maling m.m.) er utført av Polygon AS i 2025. Det er gjort reparasjoner på tak, i regi av Sameiet, i forbindelse med inntrenging av vann i tak stue. Tror dette var i perioden 2020-2021.

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: Elektrikern'n Madsen AS, org. nr. 981 505 131 Gjennomgang av el-installasjonen da vi overtok leiligheten i 2015, oppgradert sikringsskap/kurser. For dette arbeidet som ble utført for over 10 år siden, finner vi ikke igjen papirer/samsvarserklæring. Samme firma la varmekabler og hadde ansvar for det elektriske arbeidet da badet ble totalrenovert i 2017. Her foreligger samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS, org. nr. 985586284, installasjon av Zaptec lader på vår parkeringsplass E9 i desember 2017. Det ble i forbindelse med installasjon av el-bil ladere i garasjen, gjort et større arbeid på Sameiets elektriske anlegg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget (balansert anlegg) ble kontrollert i alle leiligheter i Sameiet i 2022. Det ble ikke funnet feil i vår leilighet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noen termopanvinduer (1 i stue, 1 på hovedsoverom og 1 på kontor/soverom) ser ut til å være punktert. Dette har, slik vi opplever det, ingen betydning utover det rent kosmetiske.

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?
Salgsoppgave/takstrapport fra 2015

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger så langt vi kjenner til ikke forslag eller vedtak om dette, men det vises til Sameiets vedtekter rundt dette.

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

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1984. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1984.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1984 og koblet glass.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget østvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², kompositt terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 83 cm. Terrassen har utgang fra et av soverommene i 4. etasje.

Delvis overbygget vestvend terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 14 m², kompositt

terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av antatt betongkonstruksjoner med beslag av blekk. Forblendet med kompositt terrassebord. Rekkverkshøyden ble målt til: 87 cm.
- Eier opplyser at det er etablert nytt terrassedekke og membran i 2024 og sluk/rør fra sluk har fått innlagt strømpe i 2025.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.
Pipe og ildsted: Mursteinspipe.
- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Boligblokk bygget i 1985. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel fra Grundig medfølger.
AEG fryseskap på kontor/soverom medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper over spisebord i stue
- Vegglamper på hovedsoverom
- Vinskap i stuen (Det er satt inn et tilsvarende skap som de andre i rekken istedenfor)

Følgende følger med leiligheten:
- Veggmontert TV/flatskjerm på hovedsoverom
- Skap og TV-benk (HTH innredning) i stue
- Skrivebord på kontor/soverom
- Sort skap på kontor/soverom
- Sort skap i entré

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
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
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 332 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 548,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/fibernett, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester m.m.

Herav:
Felleskostnader: 5 070,13,-
Kabel-tv: 478,00,-

Eiendomsskatt
Kr 2 336,- pr. 01.01.2026
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 2 240 841,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 963 365,- 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:
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 11 480,- 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 inneværende år 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.

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 er avvik fra byggemeldte tegninger
- Opprinnelig bad og toalettrom er delt opp og gjort om til to separate bad.

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 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

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.

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:

301/47/27/52:
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

23.02.2026 - Dokumentnr: 208591 - 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: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/1059
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 18 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 220 340,- 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 16. mars 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

Selveierleilighet
Ullevålsveien 96E , 0451 OSLO
OSLO kommune
gnr. 47, bnr. 27, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1419 **Referansenummer:** OL6440

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branneller 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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 1985. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totalopusset bad i 2017. Arbeider er utført av Karwat Bygg Piotr Karwat (hovedentreprenør), Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS.
- Eier opplyser at Elektrikern'n Madsen AS (org.nr. 981 505 131) gjennomførte arbeid på el-installasjonen i forbindelse med overtakelse av leiligheten i 2015, herunder oppgradering av sikringsskap og kurser. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
- Elektrikern'n Madsen AS (org.nr. 981 505 131 utførte det elektriske arbeidet ved totalopussing av badet i 2017, inkludert installasjon av varmekabler. Det foreligger dokumentasjon.
- Elektro Nettverk Service AS (org.nr. 985 586 284) installerte Zaptec-lader på eierens parkeringsplass E9 i desember 2017.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Overbygget østvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², kompositt terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 83 cm. Terrassen har utgang fra et av soverommene i 4. etasje.

Delvis overbygget vestvend terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 14 m², kompositt terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av antatt betongkonstruksjoner med beslag av blekk. Forblendet med kompositt terrassebord. Rekkverkshøyden ble målt til: 87 cm.

- Eier opplyser at det er etablert nytt terrassedekke og membran i 2024 og sluk/rør fra sluk har fått innlagt strømpe i 2025.

Lekkasjen ble først avdekket i 2023. Sameiet engasjerte da OBOS Prosjekt AS, som videre leide inn Consolvo AS for utbedring. Det ble besluttet å etablere nytt dekke, beslag mv. på terrassen, uten at lekkasjens eksakte opprinnelse var endelig avklart.

I 2024 ble det fortsatt registrert lekkasje. Det ble gjennomført testing med farge i avløpsrør fra sluk, som påviste brudd i røret. Det ble da installert strømpe i deler av røret. Lekkasjen viste seg imidlertid ikke å være fullstendig utbedret.

Den 20.08.2025 ble det gjennomført røyktest av terrassekonstruksjonen. Testen indikerte at dekket fremstod tett, mens det ble registrert utslag i røret som fører fra sluk på terrassen og inn i bygget.

Den 17.09.2025 ble det for andre gang installert strømpe i røret fra sluket, denne gangen over en lengre strekning. Etterfølgende testing med vannfarge over flere døgn viste ingen utslag, og fuktmålinger indikerte tørre forhold. På bakgrunn av dette ble nødvendige innvendige reparasjoner gjennomført.

Boligblokk bygget i 1985. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

5. etasje: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt på det høyeste i stuen til: 3,61 m.

4. etasje: Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med tapet, malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,14 m og på et av soverommene til: 2,40 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at badet er pusset opp i 2017. Arbeider er utført av Karwat Bygg Piotr Karwat (hovedentreprenør), Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS.

Bad 2: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt at badet er fra 2006. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vask/skyllekum. Glassplate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, Miele varmeskuff, oppvaskmaskin, micro og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

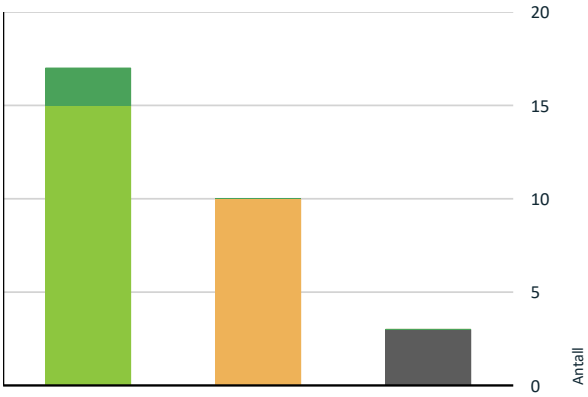
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1985

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1984. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger i nær fremtid. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1984 og koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget østvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², kompositt terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 83 cm. Terrassen har utgang fra et av soverommene i 4. etasje.

Delvis overbygget vestvend terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 14 m², kompositt terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av antatt betongkonstruksjoner med beslag av blekk. Forblendet med kompositt terrassebord. Rekkverkshøyden ble målt til: 87 cm.

Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det er etablert nytt terrassedekke og membran i 2024 og sluk/rør fra sluk har fått innlagt strømpe i 2025.

Lekkasjen ble først avdekket i 2023. Sameiet engasjerte da OBOS Prosjekt AS, som videre leide inn Consolvo AS for utbedring. Det ble besluttet å etablere nytt dekke, beslag mv. på terrassen, uten at lekkasjens eksakte opprinnelse var endelig avklart.

I 2024 ble det fortsatt registrert lekkasje. Det ble gjennomført testing med farge i avløpsrør fra sluk, som påviste brudd i røret. Det ble da installert strømpe i deler av røret. Lekkasjen viste seg imidlertid ikke å være fullstendig utbedret.

Den 20.08.2025 ble det gjennomført røyktest av terrassekonstruksjonen. Testen indikerte at dekket fremstod tett, mens det ble registrert utslag i røret som fører fra sluk på terrassen og inn i bygget.

Den 17.09.2025 ble det for andre gang installert strømpe i røret fra sluket, denne gangen over en lengre strekning. Etterfølgende testing med vannfarge over flere døgn viste ingen utslag, og fuktmålinger indikerte tørre forhold. På bakgrunn av dette ble nødvendige innvendige reparasjoner gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Rekkverkshøyden er 87 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1985. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

5. etasje: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt på det høyeste i stuen til: 3,61 m.

4. etasje: Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med tapet, malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,14 m og på et av soverommene til: 2,40 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG RJ Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjoner med flislagte trinn. Rekkverk av glassfelt med overligger av børstet stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at badet er pusset opp i 2017. Arbeider er utført av Karwat Bygg Piotr Karwat (hovedentreprenør), Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Punktvise kontrollmålinger viser ca. 6 mm fall over en lengde på 2 meter, samt målt dørterskel til ca. 9 mm. Dette indikerer at fallforholdene avviker fra preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt at badet er fra 2006. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

4. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vask/skyllekum. Glassplate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, Miele varmeskuff, oppvaskmaskin, micro og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - kobber

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer og luker i veggen.

- Eier opplyser at ventilasjonen ble kontrollert i alle leiligheter i sameiet i 2022.

TG 2 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.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på et av soverommene. 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.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser at Elektrikern'n Madsen AS (org.nr. 981 505 131) gjennomførte arbeid på el-installasjonen i forbindelse med overtakelse av leiligheten i 2015, herunder oppgradering av sikringsskap og kurser. Samme firma utførte det elektriske arbeidet ved totalopussing av badet i 2017, inkludert installasjon av varmekabler.

Tilstandsrapport

Elektro Nettverk Service AS (org.nr. 985 586 284) installerte Zaptec-lader på eierens parkeringsplass E9 i desember 2017.

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?
    Ja

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	45			45	14	7	52
4. etasje	52			52	4		52
Kjeller		5		5			5
SUM	**97**	**5**			**18**	**7**	**109**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Kjøkken, og stue		
4. etasje	Entré, bad, bad 2, og 3 soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En matbod i kjeller.
- En kjellerbod på ca. 5 m², merket med E9.
- En biloppstillingsplass med el-billader, merket med E9.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	97	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Sissel Sandsgård	Kunde
	Bjarne Husum Thorsgaard	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	27		52	4723.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 96E, 0451 OSLO

Hjemmelshaver
Sissel Sandsgård

Eierandel
20 / 1059

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	76465316			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OL6440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandsgård, Sissel	9578-5997-4-357438	2025-11-17 08:34:13
Thorsgaard, Bjarne Husum	9578-5997-4-1147474	2025-11-17 08:36:59

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
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
36-0394/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 96E, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Sissel Sandsgård, Bjarne Thorsgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2015

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

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: Karwat Bygg Piotr Karwat (hovedentreprenør), Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS Hovedbad ble totalrenovert i 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Piotr Karwat Alt er nytt - hovedbadet er totalrenovert/bygget opp fra grunn av i 2017 etter Byggebransjens Våtromsnorm.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Piotr Karwat, Frogner VVS og Elektrikern'n Madsen AS Alt er nytt - hovedbadet er totalrenovert/bygget opp fra grunn av i 2017 etter Byggebransjens Våtromsnorm.

---

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: Con-Rehab AS, i regi av Sameiet, betongrehabilitering av hele bygget utvendig samt garasjeanlegg i kjeller i 2025. Consolvo AS, i regi av Sameiet etter lekkasje - nytt dekke/membran på terrasse 2024 og sluk/rør fra sluk har fått innlagt strømpe i 2025. Innvendige arbeider etter vannskaden (nytt gulv, isolering, maling m.m.) er utført av Polygon AS i 2025. Det er gjort reparasjoner på tak, i regi av Sameiet, i forbindelse med inntrenging av vann i tak stue. Tror dette var i perioden 2020-2021.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikern'n Madsen AS, org. nr. 981 505 131 Gjennomgang av el-installasjonen da vi overtok leiligheten i 2015, oppgradert sikringsskap/kurser. For dette arbeidet som ble utført for over 10 år siden, finner vi ikke igjen papirer/samsvarserklæring. Samme firma la varmekabler og hadde ansvar for det elektriske arbeidet da badet ble totalrenovert i 2017. Her foreligger samsvarserklæring.

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, org. nr. 985586284, installasjon av Zaptec lader på vår parkeringsplass E9 i desember 2017. Det ble i forbindelse med installasjon av el-bil ladere i garasjen, gjort et større arbeid på Sameiets elektriske anlegg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget (balansert anlegg) ble kontrollert i alle leiligheter i Sameiet i 2022. Det ble ikke funnet feil i vår leilighet.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen termopanvinduer (1 i stue, 1 på hovedsoverom og 1 på kontor/soverom) ser ut til å være punktert. Dette har, slik vi opplever det, ingen betydning utover det rent kosmetiske.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takstrapport fra 2015

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger så langt vi kjenner til ikke forslag eller vedtak om dette, men det vises til Sameiets vedtekter rundt dette.

---

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: 36-0394/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thorsgaard, Bjarne Husum	**2025-11-17**	**Sandsgård, Sissel**	**2025-11-17**

Identifikasjon

bankID Thorsgaard, Bjarne Husum

Identifikasjon

bankID Sandsgård, Sissel

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Ullevålsveien 96E, 0451 OSLO**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263144**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300602613**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **52**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **180,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **180,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 552 kWh**



Ullevålsveien 96E, 0451 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 96E, 0451 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 36-0394/25 . Vår ref.: 7210-1-52 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ullevålsveien 96
Organisasjonsnr:	871275572
Seksjonseier:	Sandsgård, Sissel
Medeier:	Thorsgaard, Bjarne Husum
Leilighetsnummer:	52
Adresse:	Ullevålsveien 96 E, 0451 OSLO
Seksjonsnummer:	52
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: 5 548,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 070,13	
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:	1 111,-
Fradragsberettigede kostnader:	572,-
Annen formue:	11 480,-
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

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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: _____

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.

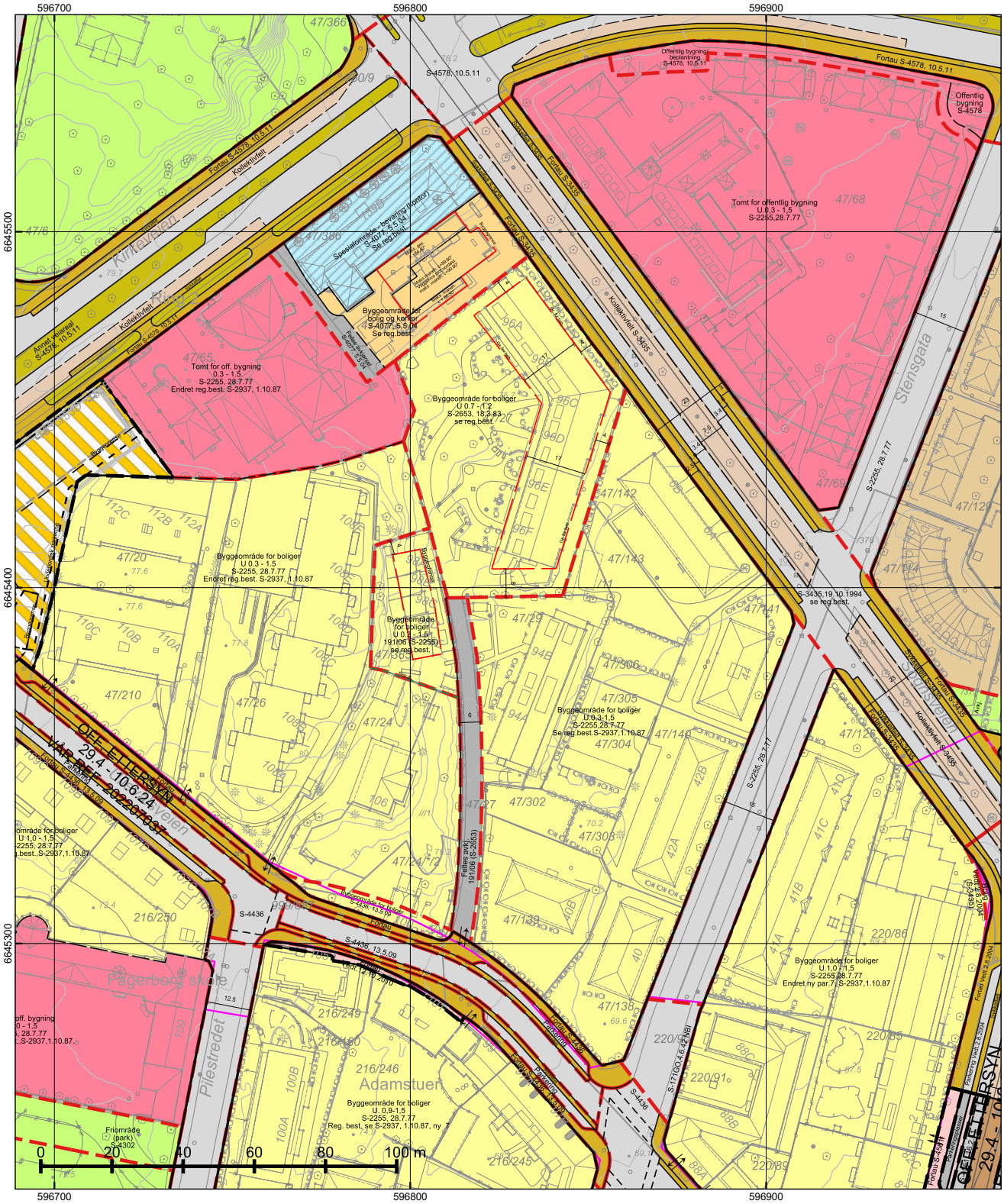
11. Gjesteparkering - Se Husordensregler. Dersom du oppdager at uvedkommende parkerer, ta et bilde av bilens registreringsnummer og send til styreleder. Det sendes da en SMS til eier av bilen.

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.

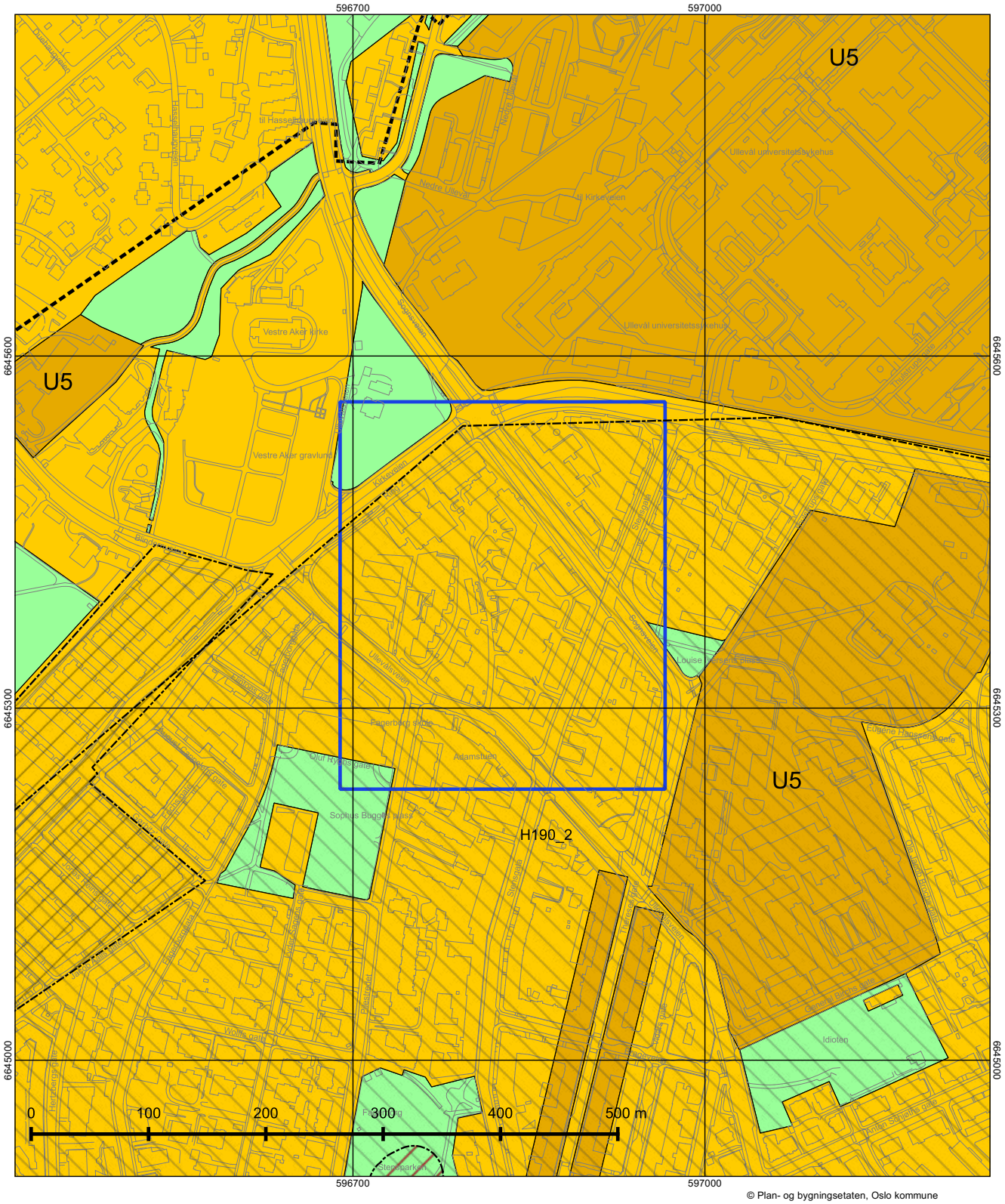
14. Dersom dør til leilighet går i vranglås, kontakt låsesmed.

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 96E

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	**10 min**
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**11 min**
366 elever, 19 klasser	1 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	**16 min**
363 elever, 21 klasser	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**3 min**
417 elever, 24 klasser	0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	**15 min**
30 elever, 28 klasser	1.2 km
Heltberg Bislett	**14 min**
Akademiet videregående skole O...	**15 min**
450 elever	1.4 km

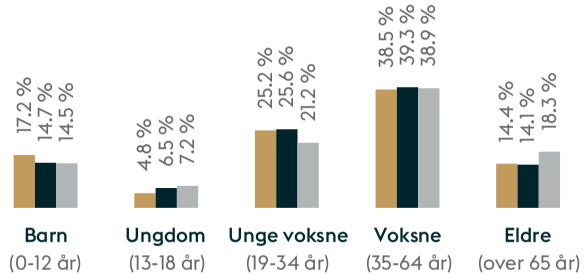
Offentlig transport

Adamstuen	**4 min**
Linje 19N	0.3 km
Adamstuen	**4 min**
Linje 17, 18	0.3 km
Blindern	**16 min**
Linje 4, 5	1.4 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.8 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	**5 min**
68 barn	0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...	**6 min**
16 barn	0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	**7 min**
57 barn	0.6 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

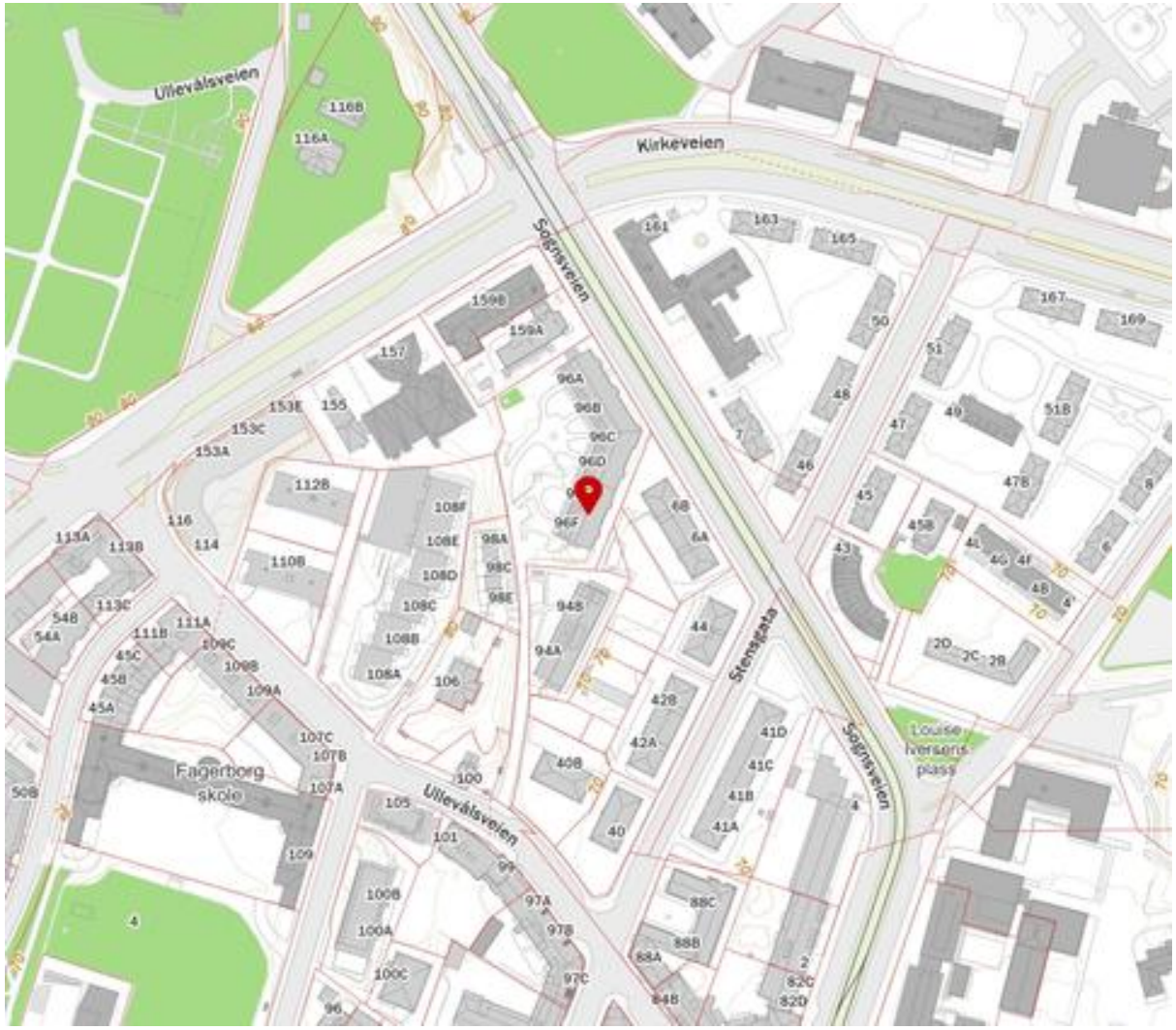
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



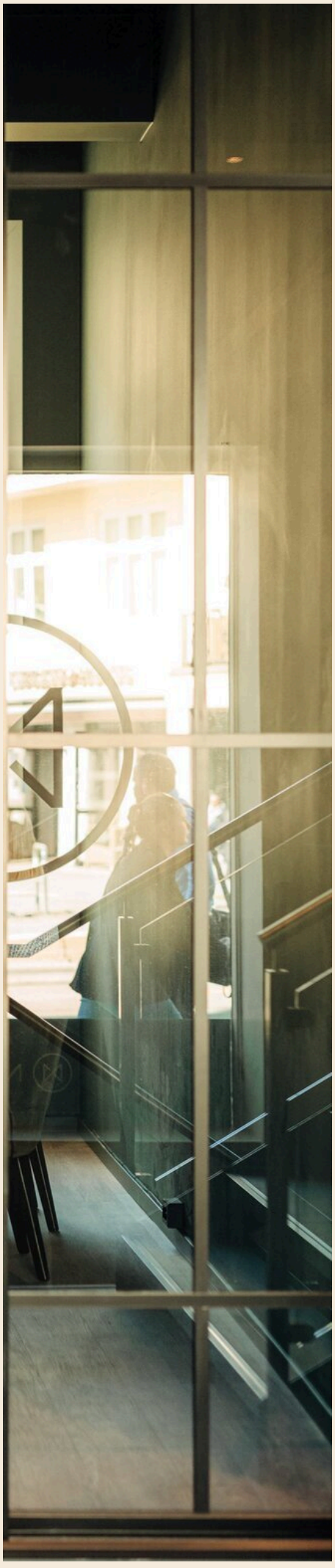
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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: 36-0394/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 96E 0451 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 27, snr 52 (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
Bislett Eiendomsmegling AS
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110