

Ullevålsveien 47A

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 47A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
211	Kontaktinfo
214	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
217	Forbrukerinformasjon om budgivning
218	Budskjema



Nøkkelinformasjon

ST.HANSHAUGENS KANSKJE
RÅESTE LOFTSLEILIGHET? - 34 m²
privat takterrasse m/fjordutsikt - Heis
- Gulvareal på 97 m²

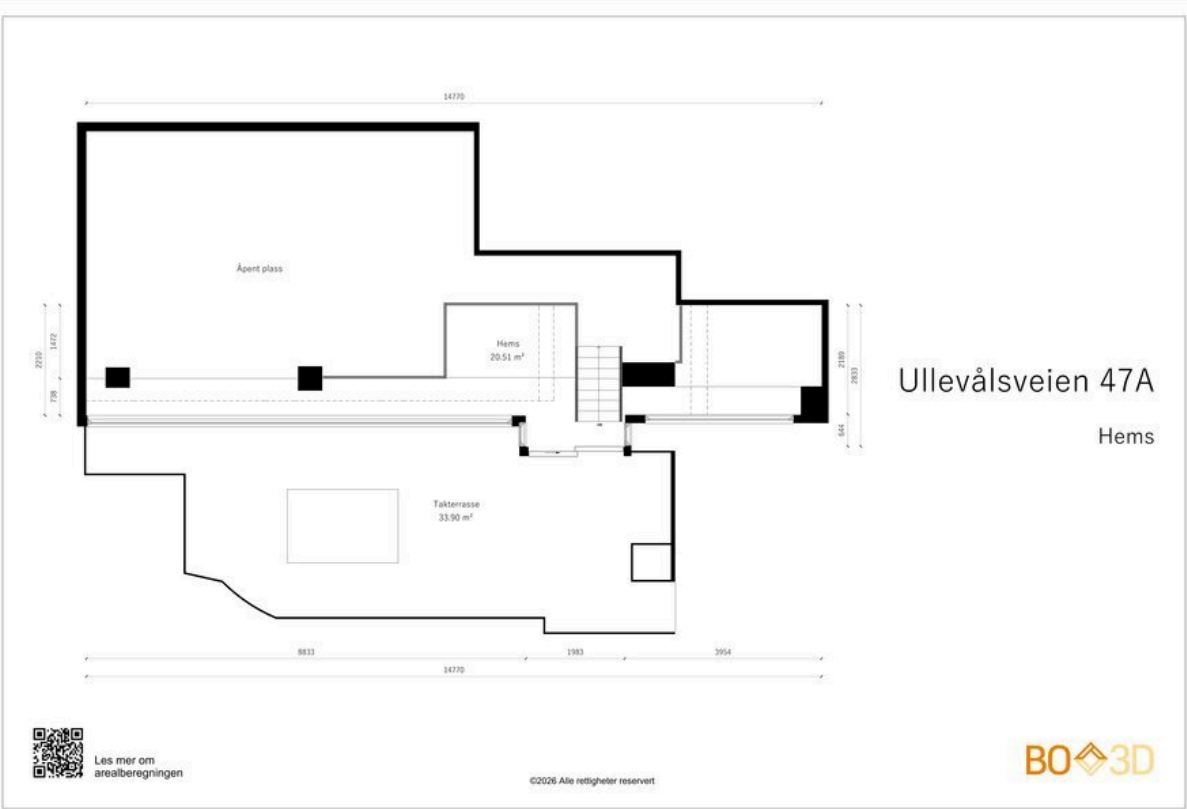
Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 590,-
Totalpris	12 813 590,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 442,-
BRA-i	71 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1900
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Ullevålsveien 47A, presentert av Aksel Bredesen v/Nordvik Nordstrand - En særegen og innholdsrik loftsleilighet i St. Hanshaugen kanskje mest ærverdige bygård! Dette er en meget attraktiv leilighet over 2.plan beliggende i gårdens 5. og 6. etasje, med heisadkomst. Leiligheten byr på flere unike og påkostede detaljer, og en solrik takterrasse på hele 34 kvm med fantastisk utsikt. Velkommen til visning!

Høydepunkter:

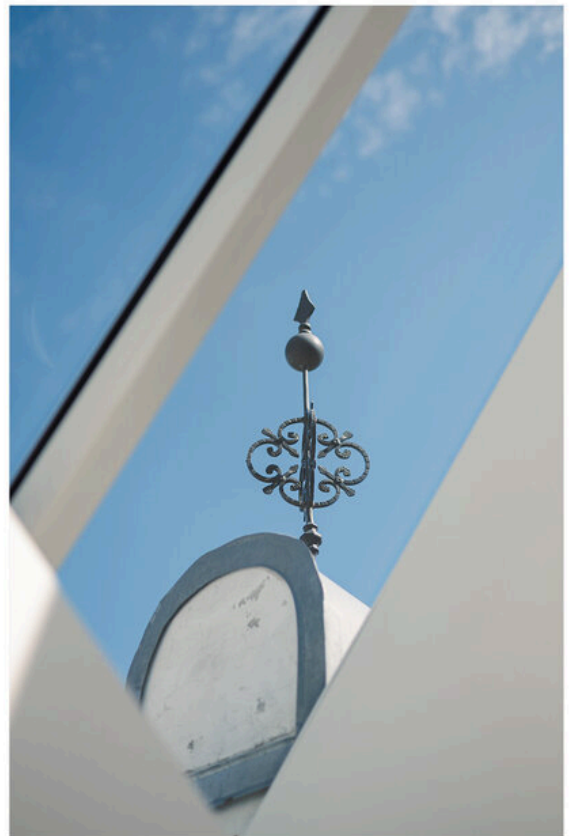
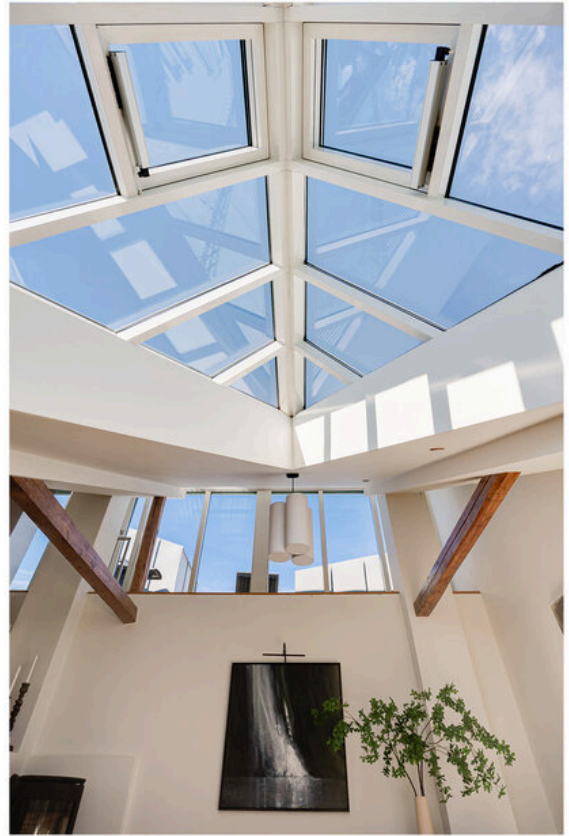
- Privat og solrik takterrasse på hele 34 m², med nydelig fjordutsikt
- Gulvareal på 97 m²
- Heis
- Unike og påkostede detaljer
- Loftsleilighet fra 2007
- Peis
- Ærverdige bygård
- Kjellerbod på ca. 5,2 m²
- Etterspurt og attraktiv beliggenhet













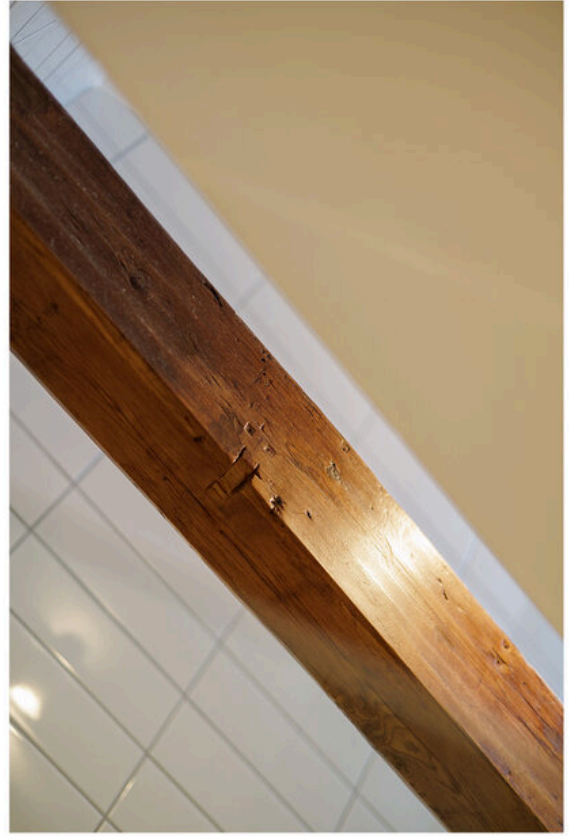










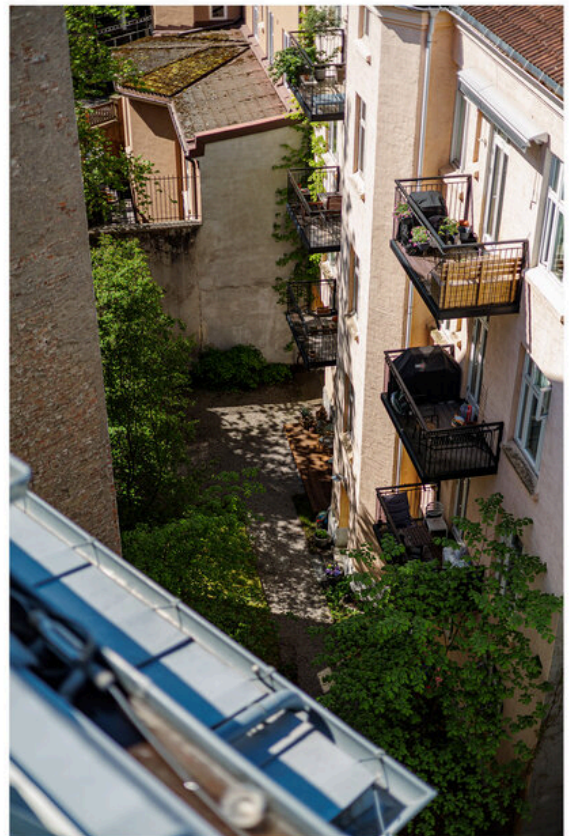
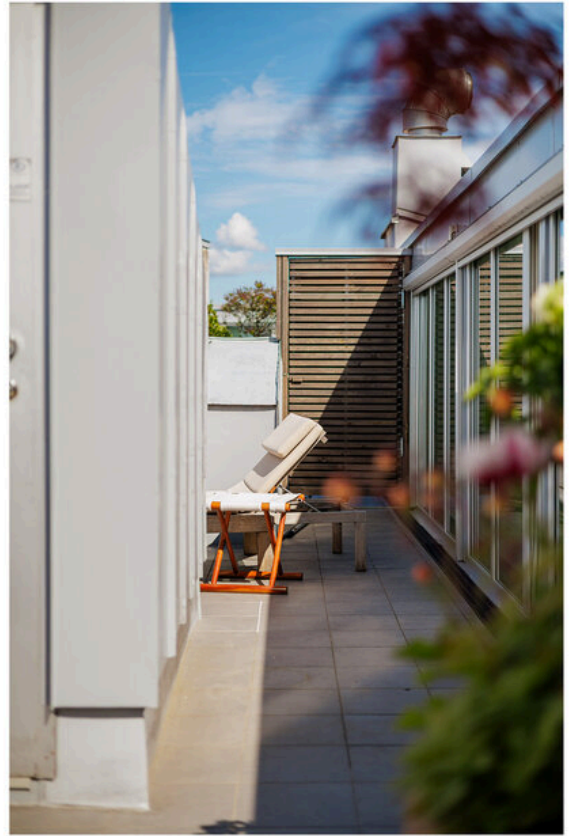


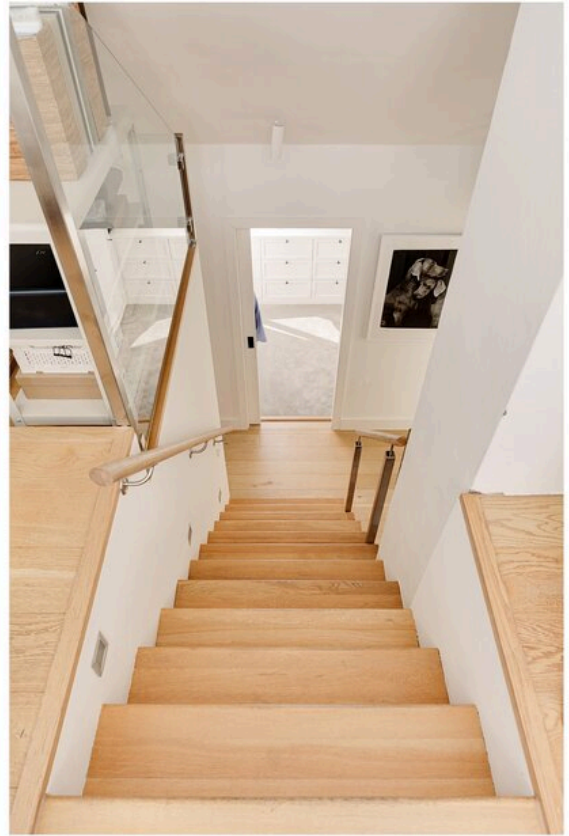






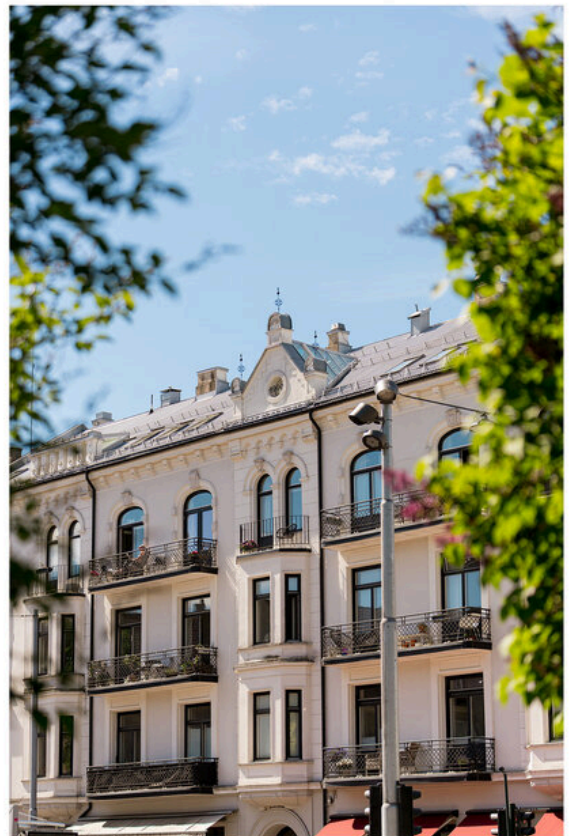
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0043/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 47A, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 389, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erika June Flakk

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 826 590,- (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
1900

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 34 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

5. etasje med entré, stue/kjøkken, bad/wc, 2 soverom og hems.

Standard

Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter på 32 A og 8 fordelingskurser.
Bod/oppbevaring: Kjellerbod på ca. 5,2 m², merket med Bod nr. 13.
Vinduer: Vinduer med isolerglass fra rehabiliteringsperioden til gården.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.
Gulv: Flislagt gulv på bad. Vegg-til-vegg-teppe på begge soverom. Ellers parkett.
Ventilasjon: Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført over tak.

Parkering

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden loftet ble transformert til leilighet (inkludert denne) i 2007. Utført av Aanerud Entreprenør AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendahl AS. Arbeidet i forbindelse med en dårlig konstruksjon som førte til vanninntrengning på tak og takterrasser. Dette ble gjennomført i 2020/2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er byttet noe el-unkter og skiftet noen lyspunkter, men ikke gjort noe mer arbeid på det elektriske arbeidet utover dette. Arbeidet er utført av Thorsoy Elektro.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aanerud Entreprenør AS. Gjorde råloft om til leiligheter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, men sameiet har rutiner på når de sjekker slike tekniske installasjoner.

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

Ja

Beskriv: Tidligere ved overtakelse har det vært dårlig trekk, men senere år har ikke dette vært et problem. Sameiet har jevnlig piperens når det er behov.

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

Eventuell kommentar: Ikke hvor enhetens bod er lokalisert.

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

Ja

Beskriv: Tidligere hadde takket vanninntrengninger, derav arbeidene og utredningene fra 2020/2021.

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? E-takst fra 2026.

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

Ja

Beskriv: Det planlegges å ta fasadene da de ikke er i optimal forfatning. Styret har bestilt forprosjekt for rehabilitering av utvendige gatefasader, inkludert balkonger samt vinduer og dører mot gate.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass fra rehabiliteringsperioden til gården.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

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

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Balkongdør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra hems til takterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 33.9 m².

Terrassedekket er flislagt.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og kjøkken).

Pipe og ildsted: Frittstående peisovn i stue. Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG2

Dører

Balkongdøren er montert noe skjevt, og det er registrert utetthet mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Balkongdøren er montert noe skjevt, og det er registrert utetthet mellom karm og dørblad. Dette kan medføre trekk, redusert tetthet og økt varmetap, samt påvirke brukskomforten.

Tiltak:

Det anbefales å justere døren og kontrollere tetningslister for å oppnå bedre tetthet. Ved behov kan det også være aktuelt å vurdere utskifting av døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert riss, sprekker og stedvis løse flisfuger på terrassen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Det er registrert riss, sprekker og stedvis løse flisfuger på terrassen. Dette indikerer slitasje og bevegelser i overflatene, og kan over tid føre til økt vanninntrenging og videre nedbrytning av fliser og fuger. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede og løse fuger, samt vurdere utskifting av fliser der sprekke dannelsene er mest fremtredende. Tiltak kan normalt gjennomføres lokalt uten større inngrep.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i kjøkken.

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et

selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Pipe og ildsted

1)
Ildfast plate under/foran ildstedet er for kort i henhold til dagens krav.

2)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: 1)

Konsekvens:

Ildfast plate under og foran ildstedet er for kort i forhold til dagens krav. Dette kan medføre at glør eller varme partikler faller ned på brennbart materiale, og gir redusert brannsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å forlenge eller skifte ut platen slik at den får tilstrekkelig utstrekning i henhold til gjeldende krav.

Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

2)

Konsekvens:

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Dette kan medføre at glør eller sot faller ned på brennbart underlag ved feiing, og gir redusert brannsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

5. Etasje - Bad - Overflater Gulv

1)

Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjsonen og på gulv utenfor dusjsonen.

2)

Det er registrert kalkutslag i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: 1)

Konsekvens:

Det er registrert utilstrekkelig på gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av

fagperson.

2)

Konsekvens:

Det er registrert kalkutslag i flisfuger i dusjsonen. Dette skyldes fukt og mineraler i vannet som avsetter seg i overflaten, og kan indikere vedvarende fuktbelastning. Forholdet påvirker i hovedsak utseende og gir økt behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring av fugene med egnet middel og jevnlig vedlikehold. Ved vedvarende kalkutslag kan det også vurderes tiltak for å bedre ventilasjon og uttørking i dusjsonen.

5. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt og slukløsning er passert.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødige belastninger på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

5. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Innkassing for innebygd sistene er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sistene ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sistene. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

5. Etasje - Bad - Ventilasjon

Det er begrenset med tilluft, da spalten ved terskel er noe smal.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Luftespalten ved terskel på bad er mindre enn det som

anbefales etter dagens krav, noe som kan gi begrenset tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å øke luftespalten ved terskel eller etablere annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan ofte gjennomføres uten større inngrep.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende tettemuffer ved enden av varerør på kjøkken kan medføre at eventuelle lekkasjer fra innerrør ikke blir begrenset innenfor varerøret. I et kjøkken, som er et tørt rom uten sluk, kan lekkasjevann derfor påvirke skapinnredning, gulv eller tilstøtende konstruksjoner før det blir oppdaget. Dette gir økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktpåvirkninger.

Tiltak:

Det anbefales å montere tettemuffer i enden av varerørene for å redusere risikoen for at lekkasjevann kan spre seg direkte til omkringliggende konstruksjoner.

Tiltaket er forebyggende, har normalt begrenset omfang og kan ofte utføres uten større inngrep i kjøkkeninnredning eller bygningskonstruksjon.

Ventilasjon

1)

Bygningen har den naturlige ventilasjonen.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

2)

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft i alle oppholdsrom, da friskluftsventiler mangler i noen rom.

Konsekvens/tiltak: 1)

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterte skader.

2)

Konsekvens:

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og dårligere innelima, med risiko for opphopning av fukt og lukt over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere friskluftsventiler i berørte oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon. Ved fremtidig utskifting av vinduer kan dette løses ved å velge vinduer med integrert tilluftsventil. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag eller sameie der dette er relevant.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.

TGIU

5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til nabo.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til

dagens krav.

2)

Det mangler håndløper i deler av trappeløpet. Rekkverket har åpninger som er større enn det som tilfredsstiller dagens krav til sikring i innvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på deler av hemsene. Konsekvens/tiltak:

1)

Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn. Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

2)

Konsekvens:

Manglende håndløper, manglende rekkverk på deler av hemsene og åpninger i rekkverk som overstiger dagens krav kan medføre redusert personsikkerhet og økt risiko for fall. Forholdene avviker fra dagens sikkerhetskrav for trapper og rekkverk.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på de deler av trappeløpet hvor dette mangler, etablere rekkverk på hemsene og utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetskrav. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet ved bruk av trapp og hems.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 442,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, trappevask, grunnpakke TV (Telia), kommunale avgifter, generelle driftsutgifter, forretningsførsel mm.

Eiendomsskatt

Kr 678,- 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 1 920 191,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 7 680 763,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullevålsveien 47, orgnr. 992113367

Om sameiet

Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 47. Sameiet består av 23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Sameiet Ullevålsveien 47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992113367, og ligger i bydel St. haugen i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Renhold: Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Tilstand utvendige fasader – status og videre arbeid

1. Bakgrunn og tilstand

Styret har fått gjennomført en faglig tilstandsvurdering av sameiets fasader, balkonger, vinduer og dører ved OBOS Prosjekt AS. Befaringsnotatet fra OBOS er vedlagt årsrapporten i sin helhet, vedlegg 2. Kostnad: 15.000. Bygningen er oppført i 1899 og står på Byantikvarens gule liste. Dette forplikter sameiet til å ivareta byggets tekniske og arkitektoniske kvalitet på en forsvarlig måte. Rapporten dokumenterer blant annet: Betydelig forekomst av «bom» i puss på gatefasadene (anslått 40–50 % enkelte steder) Utstrakt sprekkdannelse og løs puss. Skader ved ornamenter og fasadedetaljer. Riss og skader ved balkongfester. Balkonger med tegn til overflateskader og mulig underliggende korrosjon Vinduer og dører mot gate fra 1980-tallet med dokumentert trekk og slitasje. Styrets vurdering er at fasadene fremstår i dårligere teknisk stand enn det man med

rimelighet kunne forvente basert på tidligere arbeider. Tilstanden er ikke akutt kritisk, men den faglige anbefalingen er tydelig: Rehabilitering av gatefasadene bør gjennomføres innen en 1–3 års horisont, og senest innen denne perioden, for å unngå økende skader og vesentlig høyere kostnader senere.

2. Overordnet kostnadsnivå

Det presiseres at dette er grove, erfaringsbaserte estimater og ikke bindende tilbud. Samlet rehabilitering av fasader, balkonger, vinduer og dører på alle sider av bygget er grovt anslått til: ca. 15–25 mill. kr. Styret vurderer at rehabilitering av utvendige gatefasader, inkludert tilhørende balkonger samt vinduer og dører mot gate, utgjør om lag 65 % av total rehabilitering.

Dette gir et foreløpig anslag for gatefasadene på:

ca. 10–16 mill. kr. Fasade og vinduer/dører mot bakgård er ikke inkludert i dette anslaget og vurderes på et senere tidspunkt. Endelig kostnadsnivå vil først kunne fastsettes gjennom forprosjekt og anbudsinnhenting.

3. Strakstiltak

Nødvendige strakstiltak knyttet til løse fasadedetaljer er bestilt. Arbeidene vil bli igangsatt når vær- og temperaturforholdene tillater det. Estimert kostnad 60.000

I forbindelse med dette arbeidet foreslås det å foreta en enklere inspeksjon av balkongkonstruksjon ved blottlegging av rammeverk og innfesting på inntil 2 balkonger. Videre samtidig noe inspeksjon av øvrig fasade med detaljer Estimert kostnad 30.000.

4. Forprosjekt

Styret har bestilt forprosjekt for rehabilitering av utvendige gatefasader, inkludert balkonger samt vinduer og dører mot gate. Kostnaden for forprosjektet er estimert til kl 250.000 inkl. MVA

Forprosjektet skal gi et presist og forsvarlig beslutningsgrunnlag og omfatter blant annet:

Nærmere tekniske avklaringer

Eventuelle supplerende undersøkelser

Utarbeidelse av konkurransegrunnlag

Innhenting og evaluering av anbud

Oppdatert kostnadsoverslag

Vurdering av støtteordninger

Forslag til finansieringsmodell

Styret vil legge frem egen sak om gjennomføring og finansiering for årsmøtet, enten på ekstraordinært årsmøte i 2026 eller ordinært årsmøte i 2027, avhengig av fremdrift.

Finansieringsprinsipp (orientering)

Styret vurderer at den mest hensiktsmessige modellen

ved gjennomføring vil være:

Sameiet etablerer et midlertidig lån for å finansiere arbeidene

Når endelig prosjektkostnad foreligger, innbetaler den enkelte sameier sin andel i henhold til fordelingsnøkkel. Lånet nedbetales deretter i sin helhet

Dette vurderes som mer kostnadseffektivt enn langsiktig felles lån og mer forutsigbart enn betydelig økning i felleskostnader over tid. Endelig finansieringsmodell vil bli lagt frem som del av egen sak når gjennomføring skal vedtas.

Vedlikeholdshistorikk er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 62 482,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 223 670. I inneværende år er det budsjettet med et underskudd på kroner 6 567.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80209191

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 047 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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ullevålsveien 47A har en unik og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen – sentralt, trygt og med et svært hyggelig naboskap. Sameiet i Ullevålsveien 47 A og B er kjent for sin gode stemning og sitt sosiale miljø, hvor beboerne jevnlig samles til hyggelige sammenkomster i den lune bakgården. Her får man en sjelden kombinasjon av urbant byliv og et varmt, inkluderende bomiljø.

Området byr på alt man trenger i hverdagen, med kort vei til velrenommerte caféer, restauranter og spesialbutikker. I nærområdet finner du blant annet Pascal, Café Java, Smalhans, Café Schrøder, Gutta på Haugen og Åpent Bakeri. Det er også kort vei til treningssenter med SATS i nærheten.

Beliggenheten er spesielt attraktiv for deg som ønsker nærhet til både kultur og natur. Herfra er det gangavstand til teatre, kinoer og resten av sentrumstilbudet, samtidig som man bor rett ved St. Hanshaugen Park – en av Oslos største og mest populære parker. Parken fungerer som et naturlig samlingspunkt året rundt, med flotte grøntområder om sommeren og stemningsfulle omgivelser vinterstid.

St. Hanshaugen er en historisk bydel som kombinerer vakker arkitektur, grønne omgivelser og et levende bymiljø. Området er kjent for sitt urbane preg, samtidig som det oppleves rolig og trygt å bo her. Med et bredt tilbud av servicetilbud, utdanningsinstitusjoner, kultur og rekreasjon er dette et svært attraktivt nabolag midt i hjertet av Oslo.

Kommunikasjonen er også svært god, med 37-bussen som går hele døgnet og tar deg enkelt til alle sentrale deler av byen.

Skoler og barnehager

Se vedlagte nabolagsprofil

Se vedlagte nabolagsprofil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.2020.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringskart datert 05.05.2026. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker:

Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer.

Saksnummer: 202508898

Geitmyrsveien 1 - bruksendring av rom til bolig.

Saksnummer: 202603541

Schwensens gate 18 - bruksendring av loft til bolig.

Saksnummer: 202603797

Geitmyrsveien 7 D-E - ombygging og bruksendring av

Gamle Aker menighetshus til boliger. Saksnummer:

202515453

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/389/21:

12.01.1955 - Dokumentnr: 300357 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:389

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2007 - Dokumentnr: 523932 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/3200

14.12.2017 - Dokumentnr: 1404356 - Reseksjonering

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/3200

Endring av formål

Endring av fellesareal

Sammenslåing av seksjoner

17.06.2020 - Dokumentnr: 2608016 - Reseksjonering

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/3218

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tegninger

Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette

Ullevålsveien 47A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	8 min
341 elever, 18 klasser	0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	8 min
575 elever, 28 klasser	0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	11 min
510 elever, 27 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	9 min
408 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	16 min
416 elever, 25 klasser	1.3 km
Oslo katedralskole	6 min
560 elever, 21 klasser	0.5 km
Akademiet videregående skole O...	7 min
450 elever	0.6 km

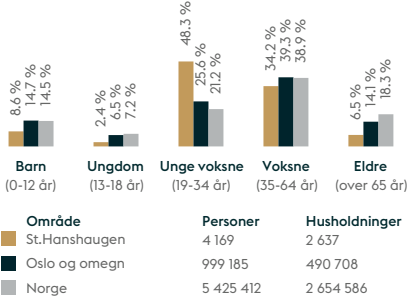
Offentlig transport

St. Hanshaugen	2 min
Linje FB5A, FB5B, 21, 37	0.2 km
Dalsbergstien	7 min
Linje 17, 18	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	16 min
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km
Nationaltheatret	16 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.8 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (0-5 år)	1 min
68 barn	0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	5 min
59 barn	0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	6 min
32 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ullevålsveien 47A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 400 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	8 min
341 elever, 18 klasser	0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	8 min
575 elever, 28 klasser	0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	11 min
510 elever, 27 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	9 min
408 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	16 min
416 elever, 25 klasser	1.3 km
Oslo katedralskole	6 min
560 elever, 21 klasser	0.5 km
Akademiet videregående skole O...	7 min
450 elever	0.6 km

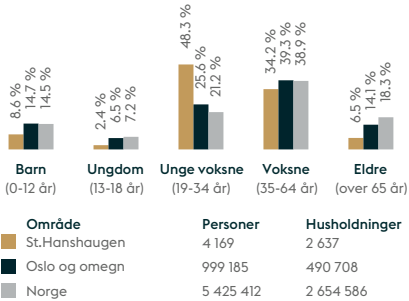
Offentlig transport

St. Hanshaugen	2 min
Linje FB5A, FB5B, 21, 37	0.2 km
Dalsbergstien	7 min
Linje 17, 18	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	16 min
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km
Nationaltheatret	16 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.8 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (0-5 år)	1 min
68 barn	0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	5 min
59 barn	0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	6 min
32 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport



Loftsleilighet med takterrasse



Ullevålsveien 47A , 0171 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 389, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 22052-26112

Eiendomsverdi ref nr: YJ1146

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Loftsleilighet med takterrasse - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra rehabiliteringsperioden til gården.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Utgang fra hems til takterrasse.
Terrassen ble målt til ca. 33.9 m².

Terrassedekket er flislagt.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.

Beskrivelse av bygningen:

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate, pusset teglsten mot bakgård.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Takkonstruksjon trolig i tre dekket med sink/båndtekkning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Vegg-til-vegg-teppe på begge soverom.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad, entré og hems.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Frittstående peisovn i stue.
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

5. etasje til 6. Etasje:

Tretrapp med tette opptrinn.
Håndløpere i trevirke.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom fra 2007, i forbindelse med etablering av leiligheten.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Benkeplate i heltre med servantbolle montert oppå, og underskap med glatte, folierte fronter.
Innmurt speil på vegg over benkeplaten.
Veggmønstert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg og svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Elektriskstyrt avrekksvifte.
Avtrekksvifte på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Stålplate på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin i nisje og frittstående kjøle-/fryseskap.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført over tak.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter på 32 A og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

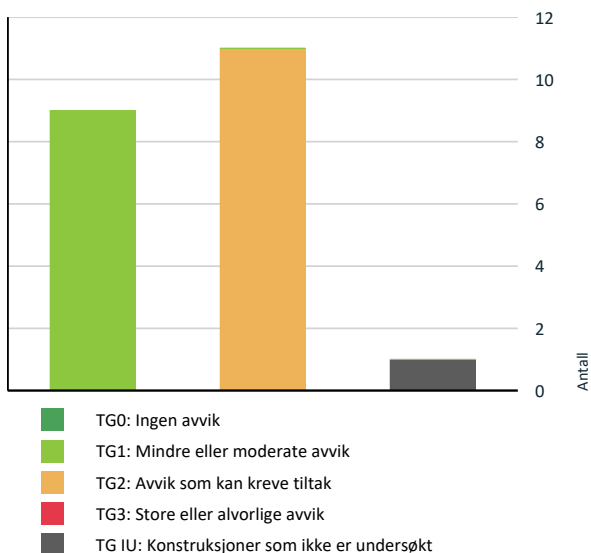
Loftsleilighet med takterrasse

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt original tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Loftsleilighet med takterrasse

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LOFTSLEILIGHET MED TAKTERRASSE



Byggeår

1900

Anvendelse

Bygård over 5. etasjer med kjeller.

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra rehabiliteringsperioden til gården.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

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

1 TO 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er montert noe skjevt, og det er registrert utetthet mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Balkongdøren er montert noe skjevt, og det er registrert utetthet mellom karm og dørblad. Dette kan medføre trekk, redusert tetthet og økt varmetap, samt påvirke brukskomforten.

Tiltak:

Det anbefales å justere døren og kontrollere tetningslister for å oppnå bedre tetthet. Ved behov kan det også være aktuelt å vurdere utskifting av døren.

Tilstandsrapport

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra hems til takterrasse.
Terrassen ble målt til ca. 33.9 m².

Terrassedekket er flislagt.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkhøyde målt til ca. 113 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss, sprekker og stedvis løse flisfuger på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert riss, sprekker og stedvis løse flisfuger på terrassen. Dette indikerer slitasje og bevegelser i overflatene, og kan over tid føre til økt vanninntrengning og videre nedbrytning av fliser og fuger. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede og løse fuger, samt vurdere utskifting av fliser der sprekkdannelse er mest fremtredende. Tiltak kan normalt gjennomføres lokalt uten større inngrep.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate, pusset teglsten mot bakgård.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Takkonstruksjon trolig i tre dekket med sink/båndteking.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller

Tilstandsrapport

konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringsstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Vegg-til-vegg-teppe på begge soverom.

Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad, entré og hems.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og kjøkken).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i kjøkken.

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn i stue.

Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)

Ildfast plate under/foran ildstedet er for kort i henhold til dagens krav.

2)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Ildfast plate under og foran ildstedet er for kort i forhold til dagens krav. Dette kan medføre at glør eller varme partikler faller ned på brennbart materiale, og gir redusert brannsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å forlenge eller skifte ut platen slik at den får tilstrekkelig utstrekning i henhold til gjeldende krav. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

2)

Konsekvens:

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Dette kan medføre at glør eller sot faller ned på brennbart underlag ved feiing, og gir redusert brannsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

5. etasje til 6. Etasje:

Tretrapp med tette opptrinn.
Håndløpere i trevirke.

Normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

Det er registrert at innerdør til bad subber i karm/terskel.
Forholdet vurderes å være av mindre betydning og anses ikke å påvirke konstruksjonens funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG1 som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2007, i forbindelse med etablering av leiligheten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislågt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1)
Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjsonen og på gulv utenfor dusjsonen.

2)
Det er registrert kalkutslag i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Det er registrert utilstrekkelig på gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av fagperson.

2)
Konsekvens:
Det er registrert kalkutslag i flisfuger i dusjsonen. Dette skyldes fukt og mineraler i vannet som avsetter seg i overflaten, og kan indikere vedvarende fuktbelastning. Forholdet påvirker i hovedsak utseende og gir økt behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring av fugene med egnet middel og jevnlig vedlikehold. Ved vedvarende kalkutslag kan det også vurderes tiltak for å bedre ventilasjon og uttørring i dusjsonen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt og slukløsning er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate i heltre med servantbolle montert oppå, og underskap med glatte, folierte fronter.
Innmurt speil på vegg over benkeplaten.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg og svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebeholder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkassing for innebygd sisterner er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterner. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriskstyrt avrekksvifte på vegg som er fuktstyrt.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med tilluft, da spalten ved terskel er noe smal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Luftespalten ved terskel på bad er mindre enn det som anbefales etter dagens krav, noe som kan gi begrenset tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å øke luftespalten ved terskel eller etablere annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan ofte gjennomføres uten større inngrep.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Stålplate på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin i nisje og frittstående kjøle-/fryseskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser. Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tettemuffer ved enden av varerør på kjøkken kan medføre at eventuelle lekkasjer fra innerrør ikke blir begrenset innenfor varerøret. I et kjøkken, som er et tørt rom uten sluk, kan lekkasjevann derfor påvirke skapinnredning, gulv eller tilstøtende konstruksjoner før det blir oppdaget. Dette gir økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktpåvirkninger.

Tiltak:

Det anbefales å montere tettemuffer i enden av varerørene for å redusere risikoen for at lekkasjevann kan spre seg direkte til omkringliggende konstruksjoner. Tiltaket er forebyggende, har normalt begrenset omfang og kan ofte utføres uten større inngrep i kjøkkeninnredning eller bygningskonstruksjon.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført over tak.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)

Bygningen har den naturlige ventilasjonen.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

2)

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft i alle oppholdsrom, da friskluftsventiler mangler i noen rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterte skader.

2)

Konsekvens:

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og dårligere innelima, med risiko for opphopning av fukt og lukt over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere friskluftsventiler i berørte oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon. Ved fremtidig utskifting av vinduer kan dette løses ved å velge vinduer med integrert tilluftsventil. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag eller sameie der dette er relevant.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2006.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter på 32 A og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007 I forbindelse med etablering av leiligheten.

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

Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).

Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Eier har framlagt samsvarserklæring fra Torshov Elektro AS, datert 2024-05-29.

Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

7. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

—

2)

Det mangler håndløper i deler av trappeløpet.

Rekkverket har åpninger som er større enn det som tilfredsstiller dagens krav til sikring i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på deler av hemsene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1)

Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.

Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

2)

Konsekvens:

Manglende håndløper, manglende rekkverk på deler av hemsene og åpninger i rekkverk som overstiger dagens krav kan medføre redusert personsikkerhet og økt risiko for fall. Forholdene avviker fra dagens sikkerhetskrav for trapper og rekkverk.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på de deler av trappeløpet hvor dette mangler, etablere rekkverk på hemsene og utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetskrav. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet ved bruk av trapp og hems.

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.



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.

Areal 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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Loftsleilighet med takterrasse

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	71			71	34	6	77
6. Etasje						20	20
Kjeller		5		5			5
SUM	71	5			34	26	102
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
6. Etasje	Hems		
Kjeller		Bod	



Kommentar

5. Etasje:

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Gulvarealet er målt til ca. 77 m².

6. Etasje:

Hems.

Hele etasjen har skråtak og lav takhøyde.

På grunn av lav takhøyde er arealet ikke måleverdig og er derfor ikke inkludert i arealoversikten.
Gulvarealet er målt til ca. 20 m².

Utgang til takterrasse på ca. 34 m².

Kjeller:

Bod på ca. 5,2 m², merket med Bod nr. 13.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2016:

Bygging av baderomsmøbel

Montering av Vola blandebatteri og ny vask, samt. montering av Vola toalettholder og veggheng til håndklær

Bygging av plassbygd klesskap på hoved soverom

2020/2021

Rehabilitering av bygårdens takterrasser på grunn av tidligere konstruksjon hadde vanninntrenging; Thorendahl og Takråd

XX:

Utskiftning av baderomsvifte; Elektris AS.

2024:

Maling av alle vegger, og utskiftning av alle dørlister og håndtak på innvendige dører; Ruud Forvaltning og Vedlikeholdsservice

Sliping av gulv; Egil Korsmo AS

Legging av veg-til-vegg tepper i to rom; Bøe Eiendomsutvikling AS

Etablering av innebygd bokhylle og garderobeskap i walk-in; Terje Gordons ARTige Snekkerier AS og Ruud Forvaltning og Vedlikeholdsservice

Ny lysplan og utskiftning av lamper + pluss el-punkter; MPLighting og Torshov Elektro

2025:

Alt arbeid utført av Malerentreprenøren

Sliping/olje av benkeplate på kjøkken og bad

Montering av stort veggspil på bad

Montering av ny taklampe i stue

Oppgradering av el-punkter (bytte til flerpunkts sokkel på soverom)

Bytting av kran på kjøkken

Justering av vinduer på soverom

Listverk montert i 2. etasje

Overgangslist montert til walk-in

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	389		21	1047.5 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Ullevålsveien 47A

Hjemmelshaver

Flakk Erika June

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0501

Regulering : Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder.

Bygningen ble tatt i bruk 01/01-1900 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.

I henhold til Norges Eiendommer.

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur.

Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.

Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate, pusset teglsten mot bakgård.

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Takkonstruksjon trolig i tre teknet med sink/båndtekkning.

Sameiet Ullevålsveien 47 består av 28 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 992113367.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Spørsmål til eier:

Er det observert skjeggkre/sølvkre/veggedyr eller andre typer skadedyr i leiligheten?

Ja, skjeggkre på bad i 2017.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 innglasert 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erika June Flakk

9578-5994-4-2608833

2026-05-28 11:31:15



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
28. mai 2026

Oppdragsnummer
44-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 47A, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Erika June Flakk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2026

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: 21409532
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden loftet ble transformert til leilighet (inkludert denne) i 2007. Utført av Aanerud Entreprenører AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendahl AS. Arbeidet i forbindelse med en dårlig konstruksjon som førte til vanninntrengning på tak og takterrasser. Dette ble gjennomført i 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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er byttet noe el-unkter og skiftet noen lyspunkter, men ikke gjør noe mer arbeid på det elektriske arbeidet utover dette. Arbeidet er utført av Thorsoy Elektro.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aanerud Entreprenør AS. Gjorde råloft om til leiligheter.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, men sameiet har rutiner på når de sjekker slike tekniske installasjoner.

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?

Ja

Beskriv: Tidligere ved overtakelse har det vært dårlig trekk, men senere år har ikke dette vært et problem. Sameiet har gjevnlige piperens når det er behov.

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

Eventuell kommentar: Ikke hvor enhetens bod er lokalisert.

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

Ja

Beskriv: Tidligere hadde takket vanninntrengninger, derav arbeidene og utredningene fra 2020/2021.

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? E-takst fra 2026.

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?

Ja

Beskriv: Det planlegges å ta fasadene da de ikke er i optimal forfatning. Styret har bestilt forprosjekt for rehabilitering av utvendige gatefasader, inkludert balkonger samt vinduer og dører mot gate.

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: 44-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Erika June Flakk

Dato

2026-05-28

Identifikasjon



Erika June Flakk



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



Adresse
Ullevålsveien 47A, 0171 OSLO

Dato for energimerking
28.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-303440

Bygningskategori
Boligblokker

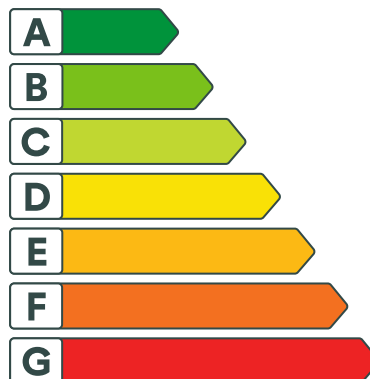
Bygningsnummer
80533772

Gårdsnummer
217

Bruksnummer
389

Seksjonsnummer
21

Bruksenhetsnummer
H0501



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
2007

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
74,0 m²

Oppvarmet bruksareal
74,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
MurTeglstein

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Periodisk 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
142,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
142,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 967 kWh



Ullevålsveien 47A, 0171 OSLO



Detaljering

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



Ullevålsveien 47A, 0171 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 tilvarer 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 2: 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 3: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredeesen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: a.bredeesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0043/26 . Vår ref.: 3787-1-21

Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Ullevålsveien 47
Organisasjonsnr: 992113367
Seksjonseier: Flakk, Erika June
Medeier:
Leilighetsnummer: 21
Adresse: Ullevålsveien 47 A, 0171 OSLO
Seksjonsnummer: 21
Gnr. 217
Bnr. 389

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80209191.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Styret benytter vibbo.no som den primære kommunikasjonskanalen ut mot eiere. Per i dag er alle eiere digitale, og det oppfordres at nye eiere gir sitt samtykke til digital kommunikasjon. Kategorien get på felleskostnadene økes fra 262 til 333 kr pr. seksjon pr. måned fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 442,70,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 109,70	
Telia	333,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 2 595,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 62 482,-

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 Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Joachim Schwartzbach, e-post: ullevalsvn47@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3787

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, BBF sine lokaler Benneches gt. 4, 0169 Oslo.

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 møtet. 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. Fremtidig løsning for TV og bredbånd (Telia-avtalen)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47

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.

Forslag til vedtak

Joachim Schwartzbach er 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

Navn Navnesen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3787 Utkast årsrapport 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 som tidligere år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 7

Fremtidig løsning for TV og bredbånd (Telia-avtalen)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet inngikk i desember 2023 ny 3-årig avtale med Telia, etter vedtak på ekstraordinært årsmøte. Avtalen løper ut ved utgangen av 2026.

I henhold til standardvilkår forlenges avtalen automatisk med 12 måneder dersom den ikke sies opp skriftlig senest 3 måneder før utløp.

Markedet for TV og bredbånd er i endring. Fiber anses som fremtidsrettet infrastruktur, og flere aktører har varslet investeringer og strukturelle endringer i det norske markedet. Det kan derfor være aktuelt å vurdere overgang fra dagens løsning til fiber.

En eventuell overgang kan innebære:

- Ny intern infrastruktur i bygget
- Konverteringskostnader
- Endret tjenestetilbud og prismodell

Styret vurderer at dette er en strategisk beslutning som bør forankres i sameiet.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- Innhente og forhandle tilbud fra relevante leverandører
- Utrede overgang til fiber dersom dette vurderes som hensiktsmessig
- Si opp eksisterende avtale innen fristen dersom styret finner det økonomisk og teknisk fordelaktig
- Inngå ny avtale på vegne av sameiet

Styret vil sikre at valg av løsning er økonomisk forsvarlig og teknisk fremtidsrettet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til ref beskrivelsen over

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joachim Schwartzbach

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Larsen Sundsrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Sørle

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kristian Stubergh
 - Ola Bostadløkken
-

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NLJ2K-6V00I-QCQFJ-GEQCT-43 275-LK560

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47
ORG.NR. 992113367, KLIENTNR. 3787

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 541 941	1 406 462	1 551 000	1 542 000
Andre inntekter		0	25 685	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 541 941	1 432 147	1 551 000	1 542 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-10 669	-5 892	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-89 060	-84 993	-89 300	-93 319
Konsulenthonorar		-18 790	-15 068	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-321 156	-706 718	-520 000	-508 600
Forsikringer		-330 575	-250 074	-305 000	-341 600
Kommunale avgifter	7	-323 801	-267 784	-309 245	-323 555
Energi/fyring	8	-47 100	-43 178	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 949	-78 850	-81 800	-84 254
Andre driftskostnader	9	-121 283	-134 843	-124 000	-125 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 415 843	-1 655 859	-1 585 845	-1 633 567
DRIFTSRESULTAT		126 098	-223 712	-34 845	-91 567
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	97 572	95 010	85 000	85 000
Finanskostnader		0	-22	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		97 572	94 988	85 000	85 000
ÅRSRESULTAT		223 670	-128 724	50 155	-6 567
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-128 724		
Til opptjent egenkapital:		223 670	0		

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47
ORG.NR. 992113367, KLIENTNR. 3787

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 320	7 282
Forskuddsbetalte kostnader		83 705	93 428
Driftskonto OBOS-banken		385 824	326 910
Sparekonto OBOS-banken		1 925 536	1 860 638
SUM OMLØPSMIDLER		2 396 384	2 288 258
SUM EIENDELER		2 396 384	2 288 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	2 349 029	2 125 359
SUM EGENKAPITAL		2 349 029	2 125 359
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 796	22 333
Leverandørgjeld		33 559	140 566
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 355	162 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 396 384	2 288 258
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i Sameiet Ullevålsveien 47

Joachim Schwartzbach /s/

Geir Larsen Sundsrud /s/

Carina Watkinson /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vann og avløp seksjon 4	8 269
Felleskostnader næring	176 375
Felleskostnader	1 204 183
Get	72 312
Vann og avløp seksjon 5	31 364
Tillegg Ekstra Areal	996
Vann og avløp seksjon 1	340
Vann og avløp seksjon 2	45 227
Vann og avløp seksjon 3	2 874
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 541 941

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 669
SUM REVISJONSHONORAR	-10 669

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-94 885
Drift/vedlikehold VVS	-34 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 027
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 134
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-321 156

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-268 754
Feie- og tilsynsgebyr	-5 832
Renovasjonsgebyr	-49 215
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-323 801

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 100
SUM ENERGI / FYRING	-47 100

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-5 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 000
Diverse utstyr	-1 480
Lyspærer og sikringer	-3 132
Vaktmestertjenester	-32 172
Renhold ved firmaer	-59 166
Andre driftskostnader	-7 309
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 767
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-1 620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 283

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 224
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 108

Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	558
Andre renteinntekter	784
SUM FINANSINTEKTER	97 572

NOTE: 11

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV

	2025	2024
Andel bolig	1 956 161	1 839 707
Andel næring	392 868	285 652
SUM EGENKAPITAL	2 349 029	2 125 359

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Schwartzbach	Ullevålsveien 47 B
Styremedlem	Carina Watkinson	Ullevålsveine 47 A
Styremedlem	Geir L Sundsrud	Ullevålsveien 47 B
Varamedlem	Jan Terje Årset	Ullevålsveien 47 B

Valgkomiteen

Arne Kristina Skard	Ullevålsveien 47 B
Erika June Flakk	Ullevålsveien 47 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ullevalsvn47@styrerrommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 47

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.
Sameiet Ullevålsveien 47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992113367, og ligger i bydel St. haugen i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
217 389

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Ullevålsveien 47 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets oppgaver

- Representere sameiet utad og lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/årsmøte
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte/årsmøte
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsrelaterte oppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye sameiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra sameiere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta sameiets ansvar for ivaretagelse av lovpålagte krav til HMS og brannsikkerhet

Styret ivaretar det ansvaret vi er gitt gjennom styreverv, med fokus på ivaretagelse av sameiets interesser, og ikke den enkeltes oppfatning av løsninger og prefererte valg. Styret har i 2025 jobbet kontinuerlig med HMS, og jobbet videre med å rette opp avvik i forhold til regelverk og anbefalinger for drift. Styret har i henhold til ansvaret det besitter igangsatt prosesser for å rette opp i de identifiserte avvikene.

Mange av avvikene er avdekket gjennom prosesser overfor og kommunikasjon med offentlige etater. Fagpersoner kjent med drift av sameier (OBOS) har vært involvert, og vi har gjennomgått lovverk og generelle anbefalinger mht. brannsikkerhet og løpende kontrollrutiner med eksterne aktører og fageksperter. I tillegg har bygningsmassen et løpende vedlikeholdsbehov, og det er nødvendig å planlegge bedre for fremtidig vedlikehold. Dette omtales nærmere i det følgende.

Styret står ansvarlig for vedlikeholdet av bygården, og det er ikke i styrets eller sameiets interesse at dette ansvaret forsømmes. Styrets medlemmer er også seksjonseiere, og kostnader til vedlikehold og drift påvirker oss alle. Imidlertid er en godt vedlikeholdt bygård noe alle sameierne har en interesse i / drar gevinst av, både når det gjelder forutsigbarhet med tanke på planlegging av og kostnader til vedlikehold fremover, og ikke minst for bokvalitet og nødvendig sikkerhet.

1. Vann inntrengning fra tak oppgang A -oppdatering

Det ble tidligere funnet hull i membranen i taket i oppgang A. Dette ble utbedret av Thorendahl. Innvendige arbeider i taket er imidlertid ikke ferdigstilt. Thorendahl er kjent med dette og skal fullføre arbeidet.

Dette er en reklamasjon og Thorendahl dekker alle kostnader.

Denne saken har vært behandlet tidligere i årsmøtet 2025. Arbeidet ble opprinnelig ansett som ferdigstilt sommer 2023. I februar 2024 ble det imidlertid igjen registrert vanninntrengning.

På dette tidspunktet var det høy sannsynlighet for at lekkasjen ikke var direkte knyttet til selve takrehabiliteringen, men til konstruksjonen rundt trappetårnet i oppgang A.

05.03.2024 startet Takråd nye undersøkelser. Etter demontering av blikk rundt trappetårnet ble det avdekket at tekkingen (utført rundt 2005–2006) var feil utført. Det ble funnet fukt bak tekkingen, noe som har ført til at vann har kommet inn bak membranen.

Gjensidige gjennomførte befaring 11.03.2024.

Taket i oppgang A, 5. etasje, må åpnes opp igjen for å utbedre følgeskader.

Etter sommeren 2024 ble det imidlertid konkludert med at lekkasjen mest sannsynlig ikke er knyttet direkte til trappetårnet, men til en feil i oppbrett/skjøt ved trappetårnet. Dette er en detaljløsning i overgang mellom flater, og ikke en generell svikt i hele taket.

Thorendahl har bekreftet at dette skal utbedres våren 2025.

Saken har vært tidkrevende fordi lekkasjer i slike konstruksjoner ofte krever åpning flere steder før korrekt årsak kan fastslås. Styret har derfor prioritert grundig kartlegging før endelig utbedring, for å unngå at feil sted repareres.

2. Utbedringer av beslag og renner på takterrasser

Etter tidligere utbedringer av membran, samt lekkasje knyttet til overgangen mellom vinduer og gulv (renner mot vinduer) ved seksjon 20 og 21, ble det besluttet å etablere nye beslag i denne overgangen.

Det er planlagt å montere nye beslag hele veien rundt tilsvarende overgang ved samtlige berørte seksjoner. Formålet er å sikre en helhetlig og robust løsning, og redusere risiko for fremtidige lekkasjer i denne konstruksjonen.

Thorendahl og Takråd dekker alle kostnader knyttet til disse arbeidene.

Arbeidet er avtalt, men ikke igangsatt per dags dato.

Det har også vært enkelte utfordringer knyttet til de tverrgående takrennene som går fra vinduspartiene og ut mot utspylene. Disse rennene skal sikre korrekt avrenning fra takterrassene.

Funksjonen har i hovedsak vært tilfredsstillende, men det har oppstått kosmetiske forhold ved at sinkrennene reagerer med betongen og danner rust. Dette har igjen påvirket tilpasningen av risten som ligger over.

Thorendahl har påtatt seg å utbedre dette uten kostnad for sameiet. Arbeidet er startet, men ikke ferdigstilt.

Videre har det vært noe rustdannelse på beslag i front. Dette er vurdert som et kosmetisk forhold og ikke en konstruksjonsmessig svikt. Thorendahl vil også utbedre dette uten kostnad for sameiet. Arbeidet er ikke igangsatt.

3. Vann inntrengning fra tak oppgang B -Ny sak

Den 4. oktober 2025 ble det registrert vanninntrengning i seksjon 26.

Thorendahl stilte samme dag for å avdekke årsaken til lekkasjen.

Innledningsvis var det mistanke om at lekkasjen hadde sammenheng med overgangen mellom vinduer og gulv (renner mot vinduer), tilsvarende område som tidligere er omtalt. Det ble imidlertid avklart at denne lekkasjen oppstod etter at nye beslag var montert, og derfor måtte undersøkes særskilt.

Takråd og Thorendahl ble enige om å engasjere tredjepart for nærmere undersøkelser. Eksisterende beslag ble demontert, og membran, isolasjon og tekking ble kontrollert.

Undersøkelsene konkluderte med at lekkasjen oppstår ved at vann trenger inn bak en løs oppbrett/opkant mot vegg. Det ble konstatert mangelfull avslutning og tetting av membranen mot vinduet. Dette representerer et svakt punkt i konstruksjonen.

Det ble også åpnet opp på innsiden av seksjonen, hvor det ble avdekket fukt og råteskader i treverk bak konstruksjonen.

Saken vurderes som en klar reklamasjon fra sameiets side.

Thorendahl er i dialog med sitt forsikringsselskap om videre håndtering og utbedring, da den påviste svakheten potensielt kan gjelde alle leilighetene i 5. etasje.

Styret har bedt om at det åpnes flere steder innvendig for å avklare om forholdet er lokalt (begrenset til seksjon 26) eller om det er et mer omfattende problem.

Styret avventer tilbakemelding og fremdriftsplan fra entreprenør.

Takråds oppdragsrapport av 26.11.2025 med bildedokumentasjon følger som vedlegg 1.

4. Strøm -Sameiets felles arealer

Sameiet har inngått avtale om Norges pris på strømmålere knyttet til fellesarealer, avtalen gjelder til 31.12.2026

5. Dørtelefoner

I løpet av året har styret fulgt opp utfordringer knyttet til sameiets dørtelefonsystem. Anlegget har hatt gjentatte feil og perioder med ustabil funksjon, blant annet svikt i paneler og sentralenheter.

Dørtelefonsystemet er over 20 år gammelt, og det må påregnes at tekniske komponenter over tid får redusert driftssikkerhet. Styret vurderte både delvis reparasjon og full utskifting, men besluttet å gjennomføre nødvendige reparasjoner for å stabilisere systemet på kort sikt.

Nødvendige reparasjoner og utskifting av komponenter er nå gjennomført. Siste arbeid ble ferdigstilt 13.02.2026, og systemet fungerer per i dag som det skal.

Det må imidlertid påregnes at full utskifting kan bli nødvendig innen 1–3 år. Styret vil følge utviklingen og komme tilbake til årsmøtet dersom det blir aktuelt med en større investering.

Samlede kostnader knyttet til utbedringene har vært ca. kr 80 000.

6. Røykvifte, utskifting pipeløp nr. 6

I januar ble det avdekket feil på røykviften tilknyttet pipeløp nr. 6 (oppgang B). Feilen medførte at det siver røyk og lukt inn i leilighet i 5. etasje.

Av hensyn til sikkerhet og bokomfort ble det umiddelbart innført midlertidig fyringsforbud for berørte leiligheter.

Elektriker ble raskt tilkalt og kunne bekrefte at det ikke var feil på strømtilførselen. Videre feilsøking fra viftefirma avdekket at både styring og selve viften var defekt.

Ny vifte og styring ble bestilt umiddelbart. Leveringstid på deler, kapasitet hos leverandør og værforhold for arbeid på tak påvirket fremdriften.

Ny røyksuger ble montert 10. februar, og anlegget fungerer nå som forutsatt. Fyringsforbudet ble deretter opphevet.

Samlede kostnader for utskifting av vifte og styring utgjorde ca. kr 40 000.

7. Oversvømmelse Pascal grunnet tette kloakk rør

I løpet av året opplevde sameiet en alvorlig blokkering i kloakksystemet. Årsaken var store mengder våtservietter som hadde blitt kastet i toalettet.

Dette førte til tilbakeslag og oversvømmelse via toalett i bygget. Situasjonen var så alvorlig at det måtte tilkalles rørlegger på nattestid for akutt utbedring.

Hendelsen medførte både praktiske ulemper og betydelige kostnader for sameiet.

Samlede kostnader knyttet til utrykningen og utbedringen utgjorde ca. kr 30 000.

Styret har i etterkant informert beboerne om korrekt bruk av avløpssystemet. Kun urin, avføring og toalettpapir skal kastes i toalettet. Våtservietter – også de som er merket som «nedbrytbare» – samt bind, tamponger, fett, matrester og annet avfall skal kastes i restavfall.

Styret understreker at feil bruk av avløpssystemet kan føre til både skader og unødvendige kostnader for fellesskapet.

8. Utbedring av renne (nedløpsrør) bakgård

I desember ble det avdekket sprekk i et nedløpsrør fra takrennen i bakgården (B-siden, ved bakdør til oppgang). Skaden antas å ha oppstått som følge av oppsamling av løv i kombinasjon med frost.

Rene Bygårder AS er engasjert for utbedring. Arbeidet vil bli gjennomført og omfatter bruk av lift, utskifting av skadet del av nedløpet, samt rens og kontroll av nedløpene fra tak og ned i kummene i bakgården.

Det blir samtidig kontrollert varmekabel der det var tilkomst, for å sikre at anlegget fungerer som forutsatt. I tillegg blir avløpet fra renne i søppelrommet og frem til første sluk/rist i bakgården renses og spylt.

Samlede kostnader for arbeidet kommer til å utgjøre ca. kr 21 700 inkl. mva.

9. Bruk av søppelrommet har gjennom hele året vært en vedvarende utfordring i sameiet.

Styret har gjentatte ganger registrert at det settes fra seg avfall som ikke er i henhold til gjeldende regler, herunder glass, metall, koffert, møbler, større emballasje og annet grovavfall. Det har også forekommet at avfall plasseres på gulvet ved siden av containere fremfor i disse.

Dette er i strid med husordensreglene § 12, hvor det fremgår at søppelrommet kun er til restavfall og papp/papir, og at alt avfall skal kastes i containerne. Spesialavfall og større gjenstander skal leveres via kommunens ordninger eller fjernes av den enkelte beboer.

Feil bruk av søppelrommet medfører:

- økt brannrisiko
- hygieniske utfordringer
- risiko for manglende tømning fra renovasjonsetaten
- ekstraarbeid og potensielle merkostnader for sameiet

Styret har i løpet av året sendt ut påminnelser og informasjon til beboerne. Problemstillingen vil fortsatt følges opp, og styret vurderer ytterligere tiltak dersom situasjonen ikke bedres.

Styret oppfordrer alle sameiere til å sørge for at eventuelle leietakere er godt kjent med gjeldende regler.

10. Utleie og godkjenning av leietakere

Styret har i løpet av året erfart at ikke alle leieforhold meldes til sameiet i henhold til gjeldende vedtekter.

I henhold til vedtektene § 2-3 skal leietaker godkjennes av styret før bruk av seksjonen. Videre skal styret underrettes skriftlig om leieforholdet, inkludert navn og kontakinformasjon.

Utleier har ansvar for at:

- leietaker er godkjent av styret før innflytting
- leietaker mottar og følger sameiets vedtekter og husordensregler
- styret holdes oppdatert om leieforholdets varighet og eventuelle endringer

Manglende godkjenning eller melding til styret anses som brudd på vedtektene.

Styret presiserer at disse bestemmelsene ikke er ment som en formalitet, men er viktige for å sikre:

- oversikt over hvem som bor i bygget
- god informasjonsflyt
- etterlevelse av ordensregler
- trygghet og ansvarlig forvaltning av sameiet

Styret vil i kommende periode ha økt fokus på at utleie skjer i henhold til vedtektene.

11. Telia

Sameiet inngikk i desember 2023 en 3-årig avtale med Telia etter vedtak på ekstraordinært årsmøte. Avtalen løper ut ved utgangen av 2026. Oppgraderingen av teknisk utstyr i leilighetene og sentralanlegget ble ferdigstilt i januar 2025.

I henhold til avtalevilkårene forlenges avtalen automatisk med 12 måneder dersom den ikke sies opp skriftlig senest 3 måneder før utløp.

Markedet for TV og bredbånd er i endring, med økt satsing på fiberinfrastruktur og nye aktører. Styret vil i løpet av kommende periode vurdere fremtidig løsning

for sameiet, herunder eventuell overgang til fiber, og komme tilbake til sameierne med en anbefaling før oppsigelsesfristen.

Saken behandles som egen sak på årsmøtet

12. Vedlikeholdsplan

Tilstand utvendige fasader – status og videre arbeid

1. Bakgrunn og tilstand

Styret har fått gjennomført en faglig tilstandsvurdering av sameiets fasader, balkonger, vinduer og dører ved OBOS Prosjekt AS. Befaringsnotatet fra OBOS er vedlagt årsrapporten i sin helhet, vedlegg 2. Kostnad: 15.000

Bygningen er oppført i 1899 og står på Byantikvarens gule liste. Dette forplikter sameiet til å ivareta byggets tekniske og arkitektoniske kvalitet på en forsvarlig måte.

Rapporten dokumenterer blant annet:

- Betydelig forekomst av «bom» i puss på gatefasadene (anslått 40–50 % enkelte steder)
- Utstrakt sprekkdannelse og løs puss
- Skader ved ornamenter og fasadedetaljer
- Riss og skader ved balkongfester
- Balkonger med tegn til overflateskader og mulig underliggende korrosjon
- Vinduer og dører mot gate fra 1980-tallet med dokumentert trekk og slitasje

Styrets vurdering er at fasadene fremstår i dårligere teknisk stand enn det man med rimelighet kunne forvente basert på tidligere arbeider.

Tilstanden er ikke akutt kritisk, men den faglige anbefalingen er tydelig: Rehabilitering av gatefasadene bør gjennomføres innen en 1–3 års horisont, og senest innen denne perioden, for å unngå økende skader og vesentlig høyere kostnader senere.

2. Overordnet kostnadsnivå

Det presiseres at dette er grove, erfaringsbaserte estimater og ikke bindende tilbud.

Samlet rehabilitering av fasader, balkonger, vinduer og dører på alle sider av bygget er grovt anslått til:

ca. 15–25 mill. kr

Styret vurderer at rehabilitering av utvendige gatefasader, inkludert tilhørende balkonger samt vinduer og dører mot gate, utgjør om lag 65 % av total rehabilitering.

Dette gir et foreløpig anslag for gatefasadene på:

ca. 10–16 mill. kr

Fasade og vinduer/dører mot bakgård er ikke inkludert i dette anslaget og vurderes på et senere tidspunkt.

Endelig kostnadsnivå vil først kunne fastsettes gjennom forprosjekt og anbudsinnhenting.

3. Strakstiltak

Nødvendige strakstiltak knyttet til løse fasadedetaljer er bestilt. Arbeidene vil bli igangsatt når vær- og temperaturforholdene tillater det. Estimert kostnad 60.000

I forbindelse med dette arbeidet foreslås det å foreta en enklere inspeksjon av balkongkonstruksjon ved blottlegging av rammeverk og innfesting på inntil 2 balkonger. Videre samtidig noe inspeksjon av øvrig fasade med detaljer Estimert kostnad 30.000

4. Forprosjekt

Styret har bestilt forprosjekt for rehabilitering av utvendige gatefasader, inkludert balkonger samt vinduer og dører mot gate.

Kostnaden for forprosjektet er estimert til kl 250.000 inkl. MVA

Forprosjektet skal gi et presist og forsvarlig beslutningsgrunnlag og omfatter blant annet:

- Nærmere tekniske avklaringer
- Eventuelle supplerende undersøkelser
- Utarbeidelse av konkurransegrunnlag
- Innhenting og evaluering av anbud
- Oppdatert kostnadsoverslag
- Vurdering av støtteordninger
- Forslag til finansieringsmodell

Styret vil legge frem egen sak om gjennomføring og finansiering for årsmøtet, enten på ekstraordinært årsmøte i 2026 eller ordinært årsmøte i 2027, avhengig av fremdrift.

5. Finansieringsprinsipp (orientering)

Styret vurderer at den mest hensiktsmessige modellen ved gjennomføring vil være:

- Sameiet etablerer et midlertidig lån for å finansiere arbeidene
- Når endelig prosjektkostnad foreligger, innbetaler den enkelte sameier sin andel i henhold til fordelingsnøkkel
- Lånet nedbetales deretter i sin helhet

Dette vurderes som mer kostnadseffektivt enn langsiktig felles lån og mer forutsigbart enn betydelig økning i felleskostnader over tid.

Endelig finansieringsmodell vil bli lagt frem som del av egen sak når gjennomføring skal vedtas.

13.HMS

Styret har i løpet av perioden videreført og systematisert arbeidet med sameiets HMS-system. HMS er en kontinuerlig og prioritert oppgave for styret, og arbeidet følger kravene i forskrift om internkontroll.

Sameiet benytter portalen «Styrerommet» for å sikre at pålagte HMS-rutiner overholdes. Alle faste kontroller og oppgaver er lagt inn med definert frekvens, slik at styret mottar varsler og påminnelser om gjennomføring og dokumentasjon. Avvik registreres og følges opp i samme system.

Det er i perioden utarbeidet og formalisert følgende dokumentasjon:

- Målsetning og organisering for HMS-arbeidet
- Risikovurdering innen elsikkerhet
- Sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg

HMS-arbeidet har særlig fokus på:

- Forebygging av brann og ulykker
- Elsikkerhet i fellesarealer
- Tydelig ansvarsfordeling mellom styret og den enkelte sameier
- Systematisk avviksbehandling

Styrets overordnede mål er ingen ulykker, ingen branntilløp og null branner med elektrisk årsak.

Dokumentene er vedlagt som vedlegg 3.

Oppgave		Frist *	Hvor ofte
Kontroll av Sprinkleranlegg	Krever fagfolk Egen rutine	1. februar	Årlig
Evaluering		1. mars	Årlig
Informasjon til beboere		1. mars	2 ganger i året
Kontroll av fellesarealer		1. mars	4 ganger i året
Kontroll av elektrisk anlegg	Krever fagfolk	1. mars	Hvert 5. år
Full kontroll av sprinkleranlegg	Krever fagfolk Egen rutine	1. mars	Hvert 3. år
Kontroll av Nedlys	Krever fagfolk Egen rutine	1. mars	Årlig
Kontroll av Høls -PBE	Krever fagfolk Egen rutine	1. mai	annenhvert år
Høls service -Schneider	Krever fagfolk Egen rutine	1. mai	2 ganger i året
Kontroll av Brannalarmanlegg -Schneider	Krever fagfolk...	1. juni	Årlig
Feling/kontroll av piper samt Boligtilsyn	Krever fagfolk...	1. februar 2021	annenhvert år
Kontroll av brannvernutstyr	Krever fagfolk	1. mars 2024	Hvert 5. år
Skifte røykvarslere		1. mars 2029	Hvert 10. år

Videre registreres alle avvik med dokumentasjon:

Avvik		
Avvik Høls oppgave A og B Kort oversikt fra montasj punktene e... Innmeldt 28. oktober 2019 Behandle	Anbefaler intern og/eller ekstern alarmoverføring. Innmeldt 28. oktober 2019 Behandle	Anbefaler å utrede hvilke sprinkler det er snakk om at... Innmeldt 28. oktober 2019 Behandle
Nedlys i kjelleren Innmeldt 30. januar Behandle	Nedlys må byttes i a og b samt tak Innmeldt 30. januar Behandle	Brannvarsling næring Innmeldt 16. februar Behandle
Brannsikkerhet full gjennomgang av næringen Innmeldt 16. februar Behandle		

14. Styrerommet.net

Styret jobber nå fullt ut digitalt via OBOS sin portal "Styrerommet.no". Styret har via portalen tilgang til informasjon om sameiet, økonomi, leverandører, fakturagodkjenning, HMS, avvik ift. lover og regler kan registreres og følges opp, m.m.

Styret har jobbet systematisk med å få registrert all informasjon om sameiet, og har opprettet rutiner for oppfølging av alle lovpliktige oppgaver samt HMS. Dette fortrinnsvis for å forenkle jobben med å forvalte sameiet fremover, uavhengig av sammensetningen av sameiets styremedlemmer.

Videre er alle viktige dokumenter om bygården, som tegninger og rapporter, nå lastet opp i portalen.

Tilgang til og bruk av portalen er en inkludert tjeneste i forretningsføreravtalen med OBOS.

15. VIBBO

Styret har gjennom OBOS opprettet egen side for Sameiet Ullevålsveien 47 i applikasjonen Vibbo (www.vibbo.no).

Her finnes informasjon om bygården, informasjon om egen seksjon, tidligere protokoller fra årsmøter samt informasjon fra Styret.

Vibbo brukes som sameiets offisielle side for kommunikasjon fra Styret.

Tilgang til og bruk av portalen er en inkludert tjeneste i forretningsføreravtalen med OBOS

16. Felleskostnader

Ingen endringer i felleskostnader i 2026, eneste endring var en indeksregulering i Telia

17. Avtaler / konsulenter

Pt har sameiet følgende avtaler :

Leverandør	Bindingsfrist	Oppgaveskisse/ Lovplikt	Type	Område	Oppgavebeskrivelse	Hypotetisk
Schneider Electric	N/A	3 mnd/X	HMS	Brannvarningsystem	Kontroll/service/test	Årlig
Schneider Electric	N/A	3 mnd/X	HMS	Nød-/redelys	Kontroll/service/test	Årlig
Norsk Sprinklertechnik AS	Løpende for 3 år	X	HMS	Sprinkleranlegg	Service/test	Årlig
JE Consult AS	N/A	X	HMS	Sprinkleranlegg	Kontroll	Årlig
Rene Bygghier (Vaktmedier)	N/A	3 mnd innen forlengelse på 12 mnd/X	HMS	Sprinkleranlegg	Kontroll/test	Månedlig
Norsk Brannvesen	2022	3 mnd/X	HMS	Brannslukningsapparater	Kontroll	Årlig
Oslø Kommune Brannvesen og feier	Løpende for 1 år	3 mnd/X	HMS	Feiing av piper / tilsyn	Kontroll	hvert 4.-8. år
Schindler Heis	01.01.2022	kan ikke sies opp i avtaleperioden/X	HMS	Heiser	Service/test	Kvartals
Oslø Kommune	N/A	N/A/X	HMS	Heiser	Kontroll	Annethvert år
OBOS	N/A	6 mnd/O	Forretningsfører	Forretningsfører	Regnskap/Bistand	Løpende
Revisor	N/A	Velges på nytt hvert år på årsmøte/X	Revisjon	Revisjon	Kontroll	Årlig
Gjensidige	Løpende for 1 år	kan ikke sies opp i avtaleperioden/X	Forsikring	Forsikring		Løpende
Oslø Brann og Redning	01.04.2022	3 mnd	HMS / Bomiljø	Oppkobling 110	Utrykning ved brann	Løpende
Pelias	2024	3 mnd	HMS	Skadedyr	Kontroll	Kvartals
Heisrådgiveren	Løpende for 3 år	3 mnd	Konsulent	Heiser	Rådgiver/Kontroll	Løpende
Rene Trapper	N/A	3 mnd innen forlengelse på 12 mnd	Bomiljø	Renhold	Renhold	Ukentlig
Entelios (gjennom OBOS)	Løpende	3 mnd	Strøm	Strøm	Strøm	Løpende

18. Norsk Brannvern – kontroll

Sameiet gjennomførte i år årlig brannvernkontroll som en del av vårt systematiske HMS-arbeid. Kontrollen omfattet gjennomgang av røykvarslere og håndslukkere i boenhetene.

Det er avgjørende for sikkerheten i bygget at beboere er hjemme ved varslet kontroll, eller gir beskjed om alternativt tidspunkt. Når seksjoner ikke blir kontrollert, må styret bruke ekstra tid på oppfølging, og dokumentasjon av brannsikkerheten blir forsinket.

I henhold til Forskrift om brannforebygging §§ 6 og 7 skal hver boenhet ha godkjent og fungerende brannslukningsutstyr (minimum 6 liter skum eller tilsvarende). Utstyret må være innenfor anbefalt levetid (skumslukkere har normalt ca. 5 års levetid). Dette er seksjonseiers ansvar.

Ved årets kontroll ble det avdekket enkelte mangler og noen seksjoner som ikke ble kontrollert. Disse er fulgt opp direkte av styret.

Styret vil understreke viktigheten av at seksjonseiere:

- sørger for godkjent slukkeutstyr
- retter opp mangler uten opphold
- svarer når styret følger opp

Brannsikkerhet er et felles ansvar – og et viktig bidrag til trygghet for alle beboere.

Kontroll-rapporten for 2026 følger som Vedlegg 4. Enkelte seksjonseiere har avvik som må rettes opp.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med Styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Ullevålsveien 47 har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS, som utfører sine oppgaver iht. kontrakt.

Dersom ikke annet er avtalt med Styret på forhånd, må den enkelte eier påregne selv å måtte betale for eventuelle tilleggstjenester.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene. Kostnaden dekkes av boligseksjonene.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser. Det henvises til gateparkering etter gjeldende regler.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via Styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80209191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret, som tar den videre med sameiets forsikringsselskap.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers

ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Styret.

Heiser

Sameiet har to heiser. Det er service på heisene 4 ganger årlig. All service og godkjenning av oppdrag skal gjøres gjennom Styret. Kostnaden dekkes av boligseksjonene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Skadedyr

Sameiet har avtale med Pelias om forebygging/fjerning av skadedyr i sameiet. Varsle Styret dersom du skulle oppdage skadedyr enten i egen seksjon eller i fellesområder.

Avfallshåndtering

Sameiet er tilknyttet kommunal renovasjon. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere etter gjeldende regler for Oslo kommune. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eller eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner; se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner . Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås, og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Næringsseksjonene har egne dedikerte containere som er tydelig merket

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt

Telias kundetjeneste på telefon 924 09 050, eller se deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026 feb	Nedløpsrør bakgård	Rør + elektro	30.000
2026 feb	Ny røykvifte pipe 6		40.000
2025	Dørtelefoner	Nye panaler og nye deler til sentraler	Ca 80.000
2025 des	Befaring OBOS prosjekt	Gjennomgang av bygninger	20.000

2024 aug	Lysskjakter, tak søppelrom og rens bunn fasade		11 000
2024 nov	Baktrappe oppgang a		109 000
2024 sep	Hjertestartere		33 000
2024 sep	Bunn fasade	Murskader og maling	240 000
2024 sep	Avvik el-ettersyn	Kontroll fra ELVIA	89 000
2023 sep	Sykkelstativer bakgården	Inkludert flytting av rampe	70 000
2023 juni	Fasade belysning utside	Inkludert nye lyssensoere	61 000
2023 sep	Byttet til LED spot oppganger og ute		66 000
2023 juni	Sensor heis B	Sensorer byttet	40 000
2023 feb	Nye belter heis B	Nye belter	80 000
2022 aug	Asfalt portrom	Nytt belegg	15 000
2022 jun	Fasade bakgård	Nedre del rehabilitert	450 000
2022 jan	Vannmåler	Montering av vannmåler	55 596
2021 des	Røykluke, styring og ventilasjon	Byttet/utbedret oppgang b	41 850
2021	Heiser	Bremser byttet i oppgang b	35.000 Betalt av bolig
2021 jan	Utbedring varmekabler	Feil på varmekabler takrenner	60.000
2020, nov	Heis oppgang A	Nye belter	67 000 Betalt av bolig
2020, nov	Nødlis	Tak, oppganger, kjeller, felles	104 650,00
2020	Oppkobling brannsentral næring		Betalt av næring
2020, des	Ny dørpumpe port	Byttet	22 567,29
2020	Sprinkleranlegg	Full kontroll og alle deksler byttet	40 911,20
2019, des	Brannsentral	Byttet og oppgradert	114 534,48
2019	Fasade	Bunnen av fasade utside rehabilitert	118 600,00
2020	Virtal vinduer 5. etg	Byttet bunnstykker / pakninger	100 000,00
2019 - 2020	Takterrasser	Totalrehabilitering	5 818 192,50
2019	Søppelrom Ute/inne/gulv	alt utenom taket er behandlet, inkludert dørpumpe	88 042,16
2017	Økt el-inntak		
2016	Balkonger - gamle	23 på fasaden, rehabilitert og stål byttet	720 000,00
2015	Balkonger - nye	6 mot bakgården, rehabilitert og stål byttet	Betalt av sameiere
2011	Piper	9 av 12 piper som er i bruk ble rehabilitert i 2011 med PE Flex/PE seksjonsrør Ø180mm	570 662,00
2010	Varmekabler tak/takrenner		250 000
2010	Systemnøkler		170 000
2006	Fasaderehabilitering		

2006	Rehabilitert murpuss i portrom		
2006	Nye vinduer takterrasser		
2006	Vinduer fasade	Vinduer ble malt utvendig samtidig med rehabiliteringen av fasaden. Vinduene har varierende alder. Mange ble skiftet til 2- eller 3-lags isolerglass-vinduer i annen halvdel av 1980-tallet	
2006	Vinduer bakgård	Vinduer ble malt utvendig samtidig med rehabiliteringen av fasaden. Vinduene har varierende alder. Mange ble skiftet til 2- eller 3-lags isolerglass-vinduer i annen halvdel av 1980-tallet.	
2006	Velux vinduer tak byttet		
2006	Skråvinduer 5 etg byttet		
2006	Oppgangsdører	2 nye ståldører fra bakgården. 2 oppgangsdører fra gaten er originale fra 1900.	
2006	Brannvern	Sprinkelanlegg etablert	
2005 - 2018	Nye vannrør		
2005 - 2018	Varmerør		
2005	Rehabilitert baderom		

Informasjon om malingskoder og materialer brukt i fellesarealer:

Område	Fargekode	Type maling	Leverandør
Treverk (inngangsdører og panel oppganger, port og inngangsdører mot kjeller)	Sort Silkemat	Bengalack	Bengalack
Ståldører (branndører) fellesområder	Sort Silkemat	Bengalack «rett på rust»	Bengalack
Fasademaling (bunn, bakgård)	Kode 9552 (Keim Palette) -usikker!		
Fasademaling (1. etg, front)	Kode 9550 (Keim Palette)	Jotun Drytech Murmaling –	Jotun
Fasademaling (2. etg og oppover + spir, front)	Kode 9552 (Keim Palette)	Jotun Drytech Murmaling –	Jotun
Fasademaling (utsmykking)	Kode 9550 (Keim Palette)	Jotun Drytech Murmaling –	Jotun
Piper (tak)	Kode 9556 (Keim Palette)	Jotun Drytech Murmaling	Jotun

Oppganger (bunn, mørk farge)	?	Scotte GT-10 eller Jotun Wonderwall	Beckers / Jotun
Oppganger (topp, lys farge)	S3005-Y20R Jotun kode: 1939	Scotte GT-10 eller Jotun Wonderwall	Beckers / Jotun
Oppganger (tak)	Hvit	Scotte GT-5	Beckers
Søppelrom (vegger)	Kode 9550 (Keim Palette)	Jotun Drytech Murmaling –	Jotun
Søppelrom (gulvbelegg)	RAL7035 LICHTGRAU	StoPox WL	Sto
Balkonger (gulvbelegg)	?		
Verneverdige vinduer oppganger, utvendig	?		
Verneverdige vinduer oppganger, innvendig	Sort Silkemat	Bengalack	Bengalack
Treskillevegger Takterrasser	MøreRoyal® Treolje, Grå RG.25		
Blikk utvendig fasade takterrasser	244 NCS: S 3502-B RAL 7040		lindab

Vedlegg 1

**OPPDRAGSRAPPORT**
Dato: 26.11.2025

Eiendomsinformasjon

FIRMA	EIENDOMSNAVN
Andre prosjekt	Ullevålsveien 47
PROSJEKTNUMMER	ADRESSE
425	Ullevålsveien 47, 0171 Oslo

Oppdragsdetaljer

#374992025Tak: Alle tak

Div. rådgivning

BESKRIVELSE

Befaring tak, kontroll og bilderapport

KOMMENTAR

Eksisterende beslag ble demontert, isolasjon og tekking kontrollert. Lekkasje oppstår ved at vann trenger inn bak løs oppbrett/oppkant mot vegg. Dette kan løses med tettemasse.

Ansvarlig fra Takråd

Kontakt for eventuelle spørsmål

Trond Guldahl Hansen

Takråd

✉ trond@takraad.no

☎ 92454820

Utførelse

Bilder



Foto 23
Membranen ble løst for kontroll.



Foto 24
Det var ingen fukt på selve isolasjonen, men noe fukt rogstreut på trevirke bak.



Foto 26
Oppbrett under vinduet er løs og ikke tett med tettemasse.



Foto 27
Opprinnelig vindusbeslag ble fjernet for kontroll av membran mm.

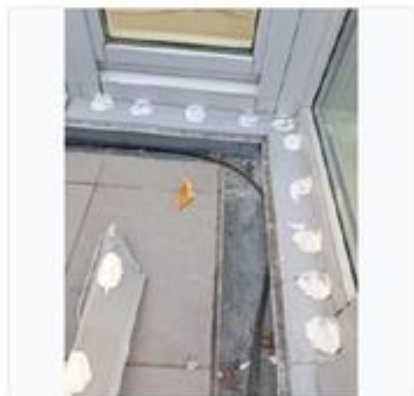


Foto 29
Ekstraslag ble fjernet

Befaringsnotat



Kunde:	Sameiet Ullevålsveien 47
Kundenummer:	993787
Prosjektnummer:	250 729
Kundens representant:	Joachim Schwartzbach
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Christian Gjelstad
Sidemannskontroll:	Erling Sundqvist
Dokumentdato:	06.01.2026
Dokument ID:	ID 206383

Formål og befaringsinformasjon

OBOS Prosjekt AS er engasjert til å gjennomføre tilstandsvurdering av yttertak datert 05.12.2025, etter henvendelse fra styreleder Joachim Schwartzbach.

Tilstandsvurderingen er utført jf. NS3424, analysenivå 1 og etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser. Dette innebærer en vurdering basert på visuelle observasjoner. Formålet med oppdraget er å registrere tilstand på de aktuelle bygningsdelene og gi råd om hvilke vedlikeholdstiltak som bør prioriteres og gjennomføres.

Erlend Sundqvist og Christian Gjelstad i OBOS Prosjekt AS gjennomførte befarings sammen med styremedlem Geir Sundsrud 17.12.2025.

Bygnings- og eiendomsinformasjon

Sameiet Ullevålsveien 47 består av 1 bygg med 2 adresser, med totalt 23 boenheter. Bygningen ble oppført 1899.

Eiendommen har eiendomsnummer 0301-217/389 med adresse Ullevålsveien 47 A og B i Oslo kommune.

Boligbygget er trolig en murgård, med en pusset tegl-fasade. Etasjeskiller antas å være trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Loftene ble i 2004 utbygget, og leiligheter ble etablert.

Balkonger mot bakgård ble etablert 2015.

Bygget er ført inn på Byantikvarens gule liste.

Kontroll

Det ble foretatt en visuell kontroll av balkonger, vinduer og fasader på alle fasader, der 5 leiligheter var tilgjengelige for befarings.

Leiligheter som ble befart er følgende:

- A: Solheim, plan 3
- A: Watkinson / Mellingen, plan 3
- A: Bostadløkken / Rien, plan 4
- A: Winge / Brunvoll, plan 4
- B: Sundsrud, plan 3
- B: Schwartzbach, plan 5

For søk etter «bom» i fasadene ble det brukt hammer som ble dratt på overflaten. Der det ble registrert en hul lyd indikerer det at pusslaget ikke hefter skikkelig mot underlaget.

Befaringen er begrenset av opphold innenfor balkongenes rekkverk, samt at det ble utført befarings fra bakkeplan.

Til stede på befaringen var styremedlem Geir Sundsrud, og Erling Sundqvist og Christian Gjelstad fra OBOS Prosjekt AS.

Beskrivelse av tilstand på vinduer og balkongdører

Vinduenes tilstand er vurdert etter befaring fra bakkeplan og fra balkonger tilhørende de befarte leiligheter.

Vinduene tilhørende næringslokaler i plan 1 er av varierende alder og merke. Det er flere av disse som ikke er datert, og samtlige fremstår som eldre. Det anbefales å inkludere disse i en eventuell vindusutskifting.

A: Solheim, plan 3:

- Vinduer øst er datert 1985
- Vinduer vest er datert 2009
- Beboer melder av flere vinduer mot øst er trege å betjene, og at det erkulderas fra disse
- Det er 2-fløyet dør til balkong. Dører er fra 1985

A: Watkinson / Mellingen, plan 3:

- Dører og vinduer øst og nord er datert 1985
- Beboer melder om en del trekk fra vinduer, og at flere av disse er trege å betjene
- Vinduer mot sør er datert 2009

A: Bostadløggen / Rien, plan 4:

- Vinduer og dører, fasade øst, datert 1985
- 1 dør er datert 2023
- Beboer informerer om trekk fra kjøkkendør, og noe treghet i betjening av vinduer
- Det informeres om at det er vanskelig å splitte vinduer
- Vindu bad, fasade vest, informert fra beboer at er byttet i 2008
- Beboer mener dør mot balkong vest er ca. 10 år gammel. Denne fungerer fint

A: Winge / Brunvoll, plan 4:

- Dører og vinduer datert 1985
- Beboer melder om tung håndtering av balkongdør øst.
- Det er vanskelig å splitte vinduer
- Beboer melder om til dels mye trekk fra vinduer i nisje
- Balkongdør mot nord glir tregt i ramme

B: Sundsrud, plan 3:

- Vinduer mot bakgård opplyses å være fra 2009-10
- Beboer har byttet pakninger på vinduer mot nord, men melder om tregfunksjon på disse
- Vinduer karnapp, fasade vest. Byttet 2010, men beboer opplever mye trekk fradisse

B: Schwartzbach, plan 5:

- Loftsleilighet er bygget 2005
- Takvinduer opplyst at er fra 2006-07
- Vinduer til takterrasser er datert 2006
- Visuell kontroll av overgang til takbelegg viste ingen tegn til svakheter. Beboer melder om at membran har mangelfull avslutning mot vinduer.
-

Beskrivelse av tilstand på fasader

Fasadenes tilstand er vurdert etter befaring fra bakkeplan, og fra balkonger tilhørende de aktuelle leilighetene.

A: Solheim, plan 3:

- Søk med hammer etter bom i fasaden indikerer at det er ca. 50% bom. Dette gjelder på fasader mot øst og vest
- Sprekkdannelse i fasader på begge sider av balkong øst
- Flere sprekker på begge karnapper mot øst

A: Watkinson / Mellingen, plan 3:

- Mot nord og øst er det 40-50% «bom»
- Tydelig oppsprekking av fasadedetaljer ved balkong øst og karnapper mot øst
- Oppsprekking av fasade mot øst
- Noe oppsprekking av vannbrett og fasade, fasade nord
- Stor sprekke i trekning over vindu, fasade øst (sett fra balkong Bostadløyken)
- Stor sprekke i trekning under vindu, fasade nord

A: Bostadløyken / Rien, plan 4:

- Ca. 50% «bom» på fasader mot øst og vest
- Fasade øst, flere sprekker
- Fasade øst, en del løst på fasade over balkongdør, og ved ornamenter
- Fasade vest, noen sprekker og skader, særlig ved balkongfester A: Winge /

Brunvoll, plan 4:

- Rundt balkong kjøkken, fasade øst. Det er en del skader i fasade, medsprekker og løs puss
- Kan se ut som at ornament over bue har sprekkdannelse mot fasaden, og det mistenkes at denne er i ferd med å løsne

B: Sundsrud, plan 3:

- Noe mindre oppsprekking i fasade nord.

B: Schwartzbach, plan 5:

- Boenhetens fasader er beslagskledde. Det ble ikke observert mangler veddisse

Fasade mot gatesider (øst, nord og vest) opplyses at ble rehabilitert for ca. 10 år siden. Dette gjelder nederste etasje og opp til første trekning i fasaden, og inkluderer område med kvaderpuss.

Ved kontrollen utført kan det tyde på at det er mye «bom» her. Det antas ca. 50%, som kan tyde på mangelfull utførelse ved siste rehabilitering.

Fasaden i bakgården har ca. 30% «bom», basert på undersøkelser tatt på bakkeplan, og noe høyere andel «bom» sjekket ved balkonger. Nedløpsrør i bakgård er produsert i Zink, og det er montert varmekabler i disse. Ett av nedløpsrørene på fasade øst i bakgård er frostsprengt (vekk fra fasaden). Dette bør byttes.

Beskrivelse av tilstand på balkonger i fasader

Balkongenes tilstand er vurdert etter inspeksjon på balkongene med tilgang gjennom leiligheter.

På balkonger er det flere steder oppsprekking av smøremembran, både på dekket og i overgangen mot fasaden.

Det er varierende hvor godt dekket dekker ved overgang mot rekkverksfester.

Flere av rekkverkene fremstår som vinglete og ustødige. Dette gjelder primært de lange balkongene mot øst.

Høyde på rekkverk er gjennomgående på ca. 93 cm, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Kunde etterspør kontroll av innfesting og understøtting av balkonger.

Basert på byggeår og typisk byggestil, består bæringen av balkongene av jernbjelker som har innfesting i veggen, og som danner en ramme for balkongen.

Mellom jernbjelkene var det vanlig med støpt betong, som i senere tid har fått et membran-dekke.

Grunnet pusset fasade, og overmalt underside av balkonger, var det på befaringstidspunktet ikke mulig å avgjøre tilstanden på jernbjelker. For nærmere kontroll av disse må disse frigjøres, dvs. fjerne puss og maling i de aktuelle områdene.

A: Solheim, plan 3:

- Balkong mot øst, vinglete rekkverk. Tidligere gjort tiltak for avstiving
- Noe skader på overflatebelegg på balkong. Gir mulighet for fuktighet til å komme inn i konstruksjonen

A: Watkinson / Mellingen, plan 3:

Balkong øst:

- Vinglete rekkverk, høyde 93 cm
- Synlig rust på rekkverksfester
- Glipe mellom beslag og balkongfront, kan gi mulighet for fuktinnstrømning i belegget

Balkong nord:

- Det informeres om at balkong er rehabilitert i 2015
- Lav terskelhøyde innvendig, balkongdør har laget slepespor i parkett
- Mye oppsprekking av belegget

- Det er «bom» i dekket
- Skade på belegg utenfor rekkverksfeste på tilstøtende balkong, fasade nord

A: Bostadløggen / Rien, plan 4:

- «Bom» i hulkil på balkong øst
- Oppsprekking av belegg balkong øst
- Vinglete rekkverk, høyde 93 cm

A: Winge / Brunvoll, plan 4:

- En del sprekker i belegg på balkonger mot øst, særlig mot hulkil
- Rekkverk er ustødig
- Balkong nord, flere sprekker i belegg, særlig ved hulkil

B: Sundrud, plan 3:

- Belegg på balkong, fasade nord, fremstår som greit.

B: Schwartzbach, plan 5:

- Leiligheten har tilhørende takterrasse. Denne er bygget opp som omvendtkompakttak (bærende dekke, PVC-membran, PIR-isolasjon, påstøp, smøremembran). Dette ble rehabilitert 2020 grunnet lekkasje. Smøremembran går ikke under vinduer.
- Beboer melder om lekkasje fra vinduer takterrasse, men at det er enpågående rehabilitering av lekkasjen.

Forslag til kortsiktige tiltak

Styremedlem Geir Sundrud ble under befaringen opplyst om fare for at enkelte deler fremstår som så løst at det anbefales å tas ned umiddelbart.

Det gjelder 2 stk. trekninger over vinduer fasade øst og nord, plan 3, samt ornament over bue kjøkkendør, plan 4, boenhet tilhørende Winge.

Det ble muntlig anbefalt å engasjere entreprenør for fjerning av disse detaljene, for å unngå ukontrollert nedfall.

- Entreprenør engasjeres for fjerning av ovennevnte punkter
- Utbedre nedløpsrør i bakgård

Forslag til langsiktige tiltak

- Boligselskapet planlegger for rehabilitering av alle fasader, inkluderttilhørende beslagsløsninger
- Boligselskapet planlegger for bytte av samtlige vinduer og balkongdører i allefasader tilstøtende gatesider

- Boligselskapet vurderer bytte av samtlige vinduer og balkongdører motbakgård

Kommentar

I etterkant av befaringen ble styret muntlig informert om tilstanden og manglene som var funnet.

Det ble muntlig varslet om flere steder der puss i trekning og ornament fremstår som svært løst. Dette ble anbefalt å engasjere en entreprenør for hjelp til å ta ned dette, slik at ikke det kan falle ned og skade fotgjengere under.

Majoriteten av vinduer er ca. 40 år gamle. Det informeres om at det er trekk fra vinduene og enkelte som er vanskelig å betjene.

Det anbefales dermed at boligselskapet planlegger bytte av samtlige vinduer og dører i fasader.

Grunnet mye «bom», riss og sprekker i fasadene, anbefales det en rehabilitering av disse.

Balkongene hadde flere steder sprekker på undersiden, spesielt langs forkant. Erfaringsmessig kan det bak disse sprekken være korrosjon på ståldragerene. Belegget på overside av disse er flere steder sprukket opp og skadet, slik at fuktighet trenger inn under dette.

For å unngå ytterligere skader på konstruksjonen her anbefales det rehabilitering av overflatebelegget på disse og mekanisk reparasjon av betongskader som sprekker o.l.

Kostnadsestimat for utbedring

Lister opp erfaringspriser under. Presiserer at dette baserer seg på tidligere mottatte tilbud på tilsvarende arbeider.

Det knytter seg stor usikkerhet til prisene under, da det er en del spesielle tilpasninger for vinduer, samt at tilstanden under eksisterende pussystem ikke er kjent.

For oppdatert og konkrete priser må arbeidene detaljbeskrives og nye priser innhentes.

Alle priser er pr. bygg, og inkl. mva.

☐ Pussarbeider fasader	kr. 5-6 000 000,-
☐ Vindus- og balkongdør	kr. 10 000 000,-
☐ Balkongdekker og mekanisk reparasjon, pr. stk.	kr. 45 000,-
☐ Rigg og drift, stillaser, administrasjon, avfall m.m. (ca. 10-15% av øvrige priser)	kr. 2 000 000,-

Se vedlagte bilder med kommentarer fra befaring på stedet.

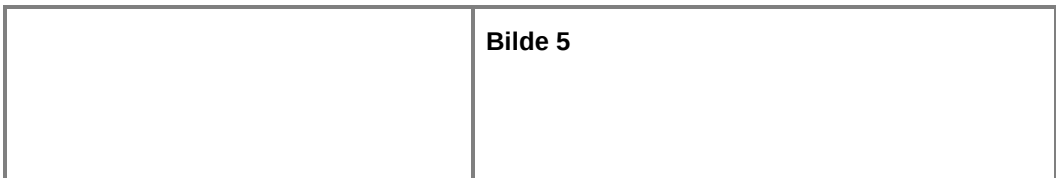
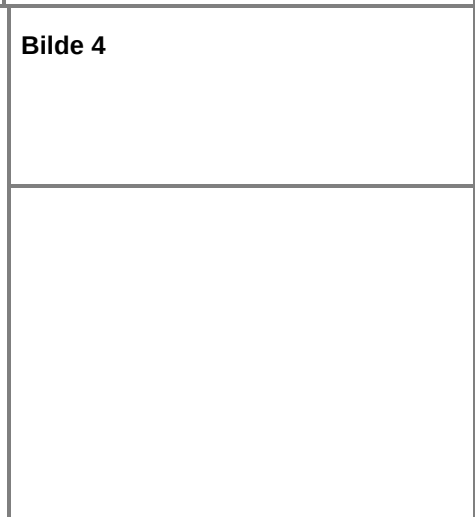
Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Christian Gjelstad – prosjektleder

	Bilde 1	
	Bilde 2	
		Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5

	
	Bilde 6
	Bilde 7



Riss og sprekker på karnapp



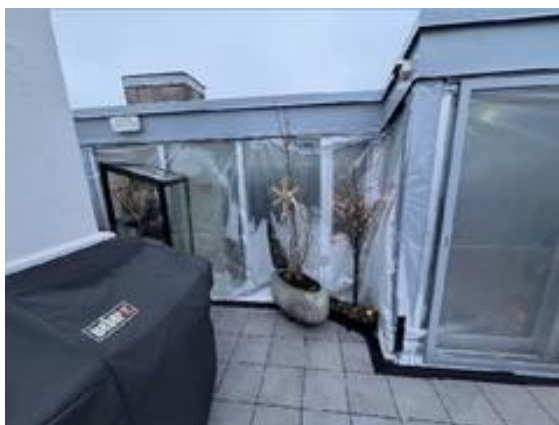
Bilde 8

Bilde 9

	Puss-skade
	Bilde 10 Puss-skade
	Bilde 11



Takterrasse



Bilde 12

Takterrasse



Bilde 13

Stor sprekk over vindu

	Bilde 14
	Stor sprekk over vindu

	Bilde 15
	Puss-skade
	Bilde 16

	Skade ved ornament
	Bilde 17 Skade trekning, og under balkong
	Bilde 18



Jern stikker ut fra fasade, uten tilstrekkelig pussing inntil denne



Bilde 19

Puss-skader

Bilde 20



Skader ved balkong



Bilde 21

Puss-skader, og skader ved nisje til nedløpsrør

Bilde 22

	
	Bilde 23
	Bakgård, merker/skader i fasade
	Bilde 24



Sprekk i gesims



Bilde 25

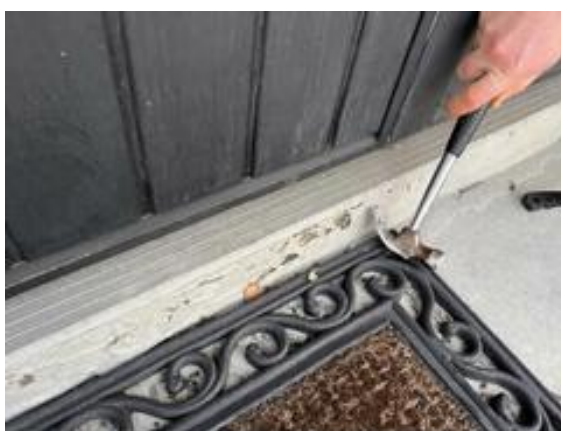
Skader ved nyere balkong

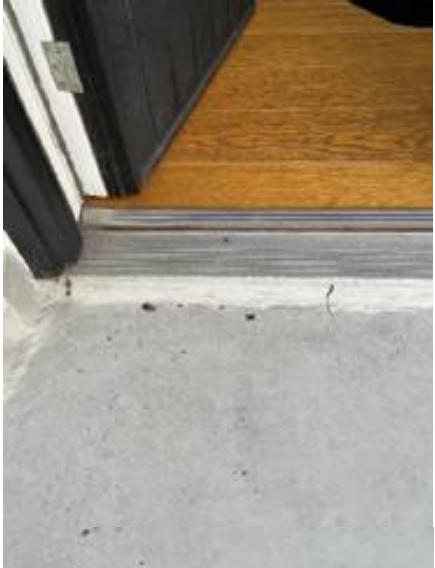
Bilde 26



**Bilde 29**

Oversikt balkong med rekkverk

**Bilde 30**

	Bilde 31
	Sprekk ved dør
	Bilde 32
	Bilde 33



Membran over karnapp

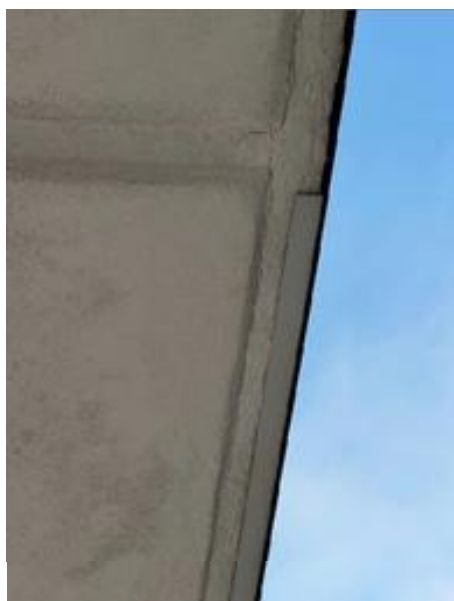


Bilde 34

Riss/sprekker i belegg

Bilde 35

	Skade belegg
	Bilde 36
	Bilde 37

**Bilde 38**

Sprekk i underside balkong

Bilde 39

**Bilde 40**

Skader ved rekkverksfester

Bilde 41



Bilde 42



Bilde 43





Frostsprengt nedløpsrør



Bilde 44

Vedlegg 3

SJEKKLISTE

Sameiet Ullevålsveien 47		Dato for kontroll:		
		Kontrollert av:		
Inntak og sikringskap:	OK	Feil/manøvrer	Kommentarer	
Er noe av utstyret skadet/defekt? → Se om det er <u>ansvarlige</u> skader på det som er montert i sikringskapet.				
Er alle <u>lapper</u> korrekt merket? → Kontroller nummerering av <u>lapper</u> og <u>beskrivelse</u> i <u>kursfordelingsskema</u> .				
Trenger sikringskapet <u>reparasjon</u> ? → Kontroller om det er mye støv, skitt og smuss i skapet.				
Er <u>uønskede</u> ting oppbevart i sikringskapet? → Kontroller at det <u>ikke oppbevares</u> uønskede <u>papirer</u> eller andre ting i skapet.				
Er det berøringsfare i sikringskapet? → Se at <u>deksler</u> er på plass og intakte slik at du <u>ikke</u> kan ta på <u>spenningsførende</u> deler.				
Er det <u>noen sikringer</u> som er unormalt varme eller brente? → Høy <u>temperatur</u> kan være <u>tegn</u> på varmgang eller uheldig overbelastning.				
Blir eventuelle <u>sikringskopper</u> <u>størrykket</u> regelmessig? → <u>Sikringskopper</u> <u>laster</u> over tid, skru til <u>sikringskopper</u> minst <u>årlig</u> .				
Er stemelsen på eventuelle <u>sikringskopper</u> riktig? → Kontroller stemelsen <u>A(mperer)</u> på sikringen mot det som står i <u>kursfordelingsskema</u> .				
Er det <u>noen sikringer</u> som går ofte? → Kan være <u>tegn</u> på overbelastning, varmgang eller andre feil. Ta kontakt med installatør.				
Blir det utført <u>årlig</u> test av <u> jordfeiltester</u> ? → <u>Testes</u> ved å trykke på testknappen. NB! Strømme blir borte under testen.				
Holdes dør til sikringskap <u>lukket</u> ? → Kontroller <u>lås</u> , <u>nøkkel</u> og <u>lukkemekanisme</u> .				
Er <u>nåler</u> <u>kabelentferter</u> <u>teste</u> ? → Det skal <u>ikke</u> være hull eller <u>åpninger</u> i sikringskapet.				
Er overspenningsvern intakt? (<u>hvis</u> dette er montert) → De fleste overspenningsvern har en indikator som skifter farge dersom defekt.				
Installasjoner og ledningsopplegg	OK	Feil/manøvrer	Kommentarer	
Er <u>noen</u> <u>kabler</u> , <u>stikkontakter</u> , <u>bydere</u> , <u>utstyr</u> etc. <u>skadet</u> ? → Se etter om noe er <u>skadet</u> eller defekt.				
Er <u>noen</u> <u>kabler</u> , <u>stikkontakter</u> , <u>bydere</u> , <u>utstyr</u> etc. <u>laster</u> ? → Kontroller at utstyr og anleggsdeler er <u>tilfredsstillende</u> festet til underlaget.				
Er <u>bydere</u> , <u>stikkontakter</u> , <u>støpsler</u> etc. varme eller brunsvarte? → Kontroller spesielt <u>støpsler</u> på <u>varmepannaberedere</u> , <u>varmepumper</u> , <u>tvilyspærer</u> etc.				
Er det <u>ustrukt</u> bruk av <u>skuteledninger</u> ? → Bruk minimalt av <u>skuteledninger</u> . Behovet for flere <u>stikkontakter</u> må eventuelt <u>vurderes</u> .				
Er elektrisk utstyr som trekker mye <u>strøm</u> <u>tilkoblet</u> via <u>skuteledninger</u> ? → <u>Ikke</u> bruk <u>skuteledninger</u> til <u>varmepumper</u> , <u>tvilyspærer</u> , <u>varmepannaberedere</u> etc.				
Brukes eventuelle <u>skuteledninger</u> i <u>samme</u> rom som de er <u>tilkoblet</u> ? → <u>Skuteledninger</u> skal <u>ikke</u> føres gjennom dører, vinduer, vegger etc.				
Blir <u>skuteledninger</u> som brukes ute fjernet etter bruk? → Bruk av <u>skuteledninger</u> <u>utenfor</u> skal <u>kun</u> være midlertidig.				
Finnes det utstyr eller installasjoner som <u>ikke</u> er i bruk? → Utstyr og <u>installasjoner</u> som er <u>frakoblet</u> eller <u>ikke</u> lenger <u>brukes</u> , skal fortrinnsvis fjernes.				
Er overspenningsvern intakt? (<u>hvis</u> dette er montert) → De fleste overspenningsvern har en indikator som skifter farge dersom defekt.				
Elektrisk utstyr og apparater	OK	Feil/manøvrer	Kommentarer	
Fungerer elektrisk utstyr og apparater som de skal? → Utstyr og apparater som <u>ikke</u> fungerer som <u>forutsatt</u> må <u>repareres</u> eller <u>kasseres</u> .				
Er elektriske utstyr rene for <u>fedtstening</u> og skitt? → Kontroller <u>varmepumper</u> , <u>lamper</u> , <u>vifter</u> etc. for å unngå <u>overoppheting</u> .				
Er det <u>tilstrekkelig</u> avstand mellom lamper og brennbart materiale? → Kontroller mot merking på lampe, spesielt viktig på <u>spotlights</u> , <u>downlights</u> etc.				
Brukes det for store lyspærer i lamper? → Kontroller mot merking på lampe. <u>Ikke</u> bruke lyspærer med større effekt enn det som er merket.				
Tas støpsel ut etter bruk på småelektriske apparater? → Kaffetrakter, vannkoker, viftedyper, ladere etc. Finnes det <u>rutiner</u> og <u>instruksjoner</u> for dette?				

Vedlegg 3

Målsetning Sameiet Ullevålsveien 47	
Dato	10.07.2024
Utarbeidet av	Styret
Målsetning HMS	Sameiets mål med HMS arbeidet er å skape trygghet og sikkerhet i sameiet for seksjoner og omgivelsene, og dessuten verne om miljø og helse, samt å innfri de målsettinger og krav som stilles i «Forskrift for internkontroll». All HMS dokumentasjon ligger elektronisk og er lett tilgjengelig. MÅL Våre målsettinger for HMS arbeidet som drives i sameiet er at dette skal planlegges og gjennomføres på en slik måte at vi har trivsel og trygghet i Sameiet. Det overordnede målet for HMS arbeidet er: Ingen ulykker Ingen branntilløp Elsikkerhet Øke trivsel i sameiet Mål for arbeidet med elsikkerhet er null ulykker og branner med elektrisk årsak
Målsetning Elsikkerhet Organisering / Ansvar	Null ulykker og branner med elektrisk som årsak • Styreleder har det overordnet ansvar for HMS i sameiets felles arealer • Styret er ansvarlige for at arbeidet med HMS i sameiets felles arealer utføres og følges opp etter gjeldende regelverk. • Sameier er selv ansvarlig for HMS i egen seksjon • Sameiere skal melde alle avvik så raskt som mulig til styret • Styret har ansvaret for at de elektriske apparatene/maskinene som brukes er i orden

Vedlegg 1

65 av 88
Side 53

3787 Utkast årsrapport 2026.pdf

Kartlegging/risikovurdering.

Avviksbehandling

- Ha oversikt over den tekniske tilstanden til det elektriske anlegget
 - Sørg for at det elektriske anlegget er i forskrifts- messig stand og egnet for tiltenkt bruk
 - Lage sjekkliste for egenkontroll av el-anlegget
 - Sjekkliste skal brukes og egenkontroll gjennom- føres hvert år
 - Selv foreta egenkontroll av anlegget (Styret)
 - Ved avvik kontaktes elektroinstallatør som retter feil og mangler som er funnet
 - Alternativt gjennomfører en elektroinstallatør denne regelmessige kontrollen
 - Dokumentere og arkivere dokumentasjonen av alle gjennomførte kontroller, gjøres via HMS avvik på Styrerommet (OBOS)
 - Dersom det avdekkes et avvik, skal avviksskjema fylles ut på Styrerommet (OBOS)
 - ved avvik kontaktes elektroinstallatør (alternative vaktmester) som retter feil og mangler som er funnet
- Avvik kan f.eks. være:**
- Feil i det elektriske anlegget (defekte kontakter, løse kabler o.l.)
 - Feil på elektrisk utstyr
 - Bruksendring i det elektriske anlegget som påvirker om anlegget er egnet for den forutsatte bruken
 - Utstrakt bruk av skjøteledninger
 - Lys som blunker eller ikke virker

Vedlegg 3

Risikovurdering innen elsikkerhet 2024

Dato	10.07.2024
Kontroll foretatt av	Styret
Kontrollen omfatter	Elsikkerhet i Sameiet Ullevålsveien 47

Nr.	Forhold som kan medføre risiko	Faremoment	Tiltak
1	Elektrisk anlegg	Elektrisk anlegg. Feil på elektriske anlegg eller utstyr kan føre til brann og/eller ulykker	Utarbeider sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg og utstyr som styret kan benytte ved vernerunder. Intervall for sameiet settes til hvert år
2	Bruk på skjøteledninger	Feil bruk eller utstrakt bruk av skjøteledninger øker risikoen for varmgang og brann. Skjøteledninger ligger også ofte utsatt til for å bli skadet, og det er lett å snuble i dem.	Det skal ikke benyttes skjøteledninger som permanent løsning til varmeovner eller annet utstyr som trekker mye strøm. For øvrig skal bruken av skjøteledninger begrenses til et minimum. Legges inn i elsikkerhetsinstruks og følges opp på egenkontroller.
3	Tildekking, støv og tilsmussing av elektrisk utstyr.	Tildekking og støv/tilsmussing av elektrisk utstyr. Kan føre til overoppheting og brann	Legges inn i elsikkerhetsinstruks og følges opp på egenkontroller.
4	Styret er ikke kjent med sitt ansvar for elsikkerheten	Feil bruk av elektrisk utstyr og/eller manglende kunnskap om farlige forhold kan føre til brann/ulykker.	Foreta gjennomgang av nye rutiner og instruksjoner på Styremøte
5	Sameiet (sameiere er ikke kjent med sitt ansvar for elsikkerheten	Feil bruk av elektrisk utstyr og/eller manglende kunnskap om farlige forhold kan føre til brann/ulykker.	Foreta gjennomgang av nye rutiner og instruksjoner på Årsmøtet
6	Lyskilder som blir stående å blinke over lengre tid	Kan føre til overoppheting av lyskilden, noe som kan skade armaturen og lede til brann	Den som oppdager et lyskilder som blinker, gir beskjed til Styre/vaktmester. Legges inn i elsikkerhetsinstruks. Vaktmester har gjennomgang av alle lyskilder en gang pr mnd
7	Betjening av sikringstavle i sameiet	Feil betjening av sikringstavla kan føre til støt, strømgjennomgang eller andre skader.	Det stilles ingen spesielle krav til hvem som kan betjene dette sikringsskapet. Ingen tiltak ansees nødvendig.

Vedlegg 4



Vedlegg 1

Objektinformasjon			
Norsk Brannvern AS		Kundeinformasjon	
Rapportdato:	17.02.2026	Styreleder:	Joachim Schwartzbach
Ansvarlig utførende:	Noel Kagame Natome	Kontaktperson:	Joachim Schwartzbach
Kompetansenummer:	G-4467	Adresse:	Ullevålsveien 47B
Utførende firma:	Norsk Brannvern AS	Postnummer/sted:	0171 Oslo
Kontaktperson Norsk Brannvern:	Sven Halvorsen	Telefon:	476 89 998
Kontaktperson telefonnummer:	957 43 209	E-post:	joachim.schwartzbach@gmail.no
Kontaktperson e-post:	sven@norskbrannvern.no	Org. nummer:	992 113 367
Kontoradresse:	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92	Kontrollidato:	26.01.2026
Postnummer/sted:	3044 Drammen	Forrige kontrollidato:	16.01.2025
Telefon:	32 27 35 28	Antall boenheter:	24+4 næringslokaler
E-post:	post@norskbrannvern.no	Antall bygg:	1
Org. nr:	920 595 359	Byggeår:	1901
Web:	www.norskbrannvern.no		
Følg oss gjerne på:			
   			



Avviksrapport

Absolutte krav (skal)			
	Ja	Nei	Kommentar
Foreligger det brannkonsept eller brannteknisk tilstandsanalyse på bygget/byggene	x		
Alle boenheter oppfyller minste lovpålagte krav til varsling		x	Se grunnlagsdokumenter.
Alle boenheter har godkjent slokkeutstyr		x	Se grunnlagsdokumenter.
Rømningsveier er frie og tydelig merket	x		
Er det tegnet avtale om årskontroll på nødlys	x		
Er det tegnet avtale om årskontroll på brannalarmanlegget	x		
Finnes det tegninger av bygget herunder O-plan	x		

Anbefalte tiltak (bør)			
	Ja	Nei	Kommentar
Finnes det tilstrekkelig antall røykvarslere i fellesareal	x		
Finnes det tilstrekkelig med slokkeutstyr i fellesareal	x		
Finnes det en rømningsplan over bygget/byggene	x		
Finnes det et digitalt HMS-system	x		
Er brannteknisk tilstandsanalyse eller brannkonsept sendt Norsk Brannvern	x		
Finnes det dokumentasjon på branntetting og passive brannsikringstiltak		x	

For en konkret handlingsplan kreves en brannteknisk tilstandsanalyse etter NS-3424 gjennomført av branningeniør.

Brannteknisk tilstandsanalyse er "byggets EU-kontroll". Bygg prosjektert før 1985 skal oppgraderes til det samlede sikkerhetsnivået gitt i byggeforskriften av 1984 (BF 85). Bygg prosjektert senere skal vurderes etter den gjeldende forskrift de er prosjektert etter. Senere endringer utført på bygg kan gjøre at nyere byggeforskrift må legges til grunn. En slik rapport inneholder en beskrivelse av bygningen(e) og dets installasjoner samt bruken av bygningen(e), den branntekniske tilstanden, kontroll mot krav om brann sikkerhet, forslag til utbedring av registrerte mangler, vurdering av anbefalinger og tiltak for å oppnå minimumskrav, bilder fra befaringen, samt en handlingsplan i prioritert rekkefølge etter hvor alvorlige avvikene er. Merk at det kan være krav til varsling som går utover vanlig frittstående varslere, dette er da definert i tilstandsanalysen. Tilstandsanalyse kan også utarbeides av annen kompetent person som kan dokumentere sine kunnskaper.

Forslag til fremdriftsplan

Styret er ansvarlig for å kartlegge og systematisk følge opp brann sikkerheten i boligselskapet. En brannteknisk tilstandsanalyse er lovpålagt og danner fundamentet for videre fremdrift. Styret er ansvarlig for å lage en fremdriftsplan for oppfølging av boenheter og fellesareal for å dekke minste lovpålagte krav. Samkjørte tiltak er som regel det eneste som gir god nok effekt og styret kan dokumentere at systematisk HMS arbeid er iverksatt.

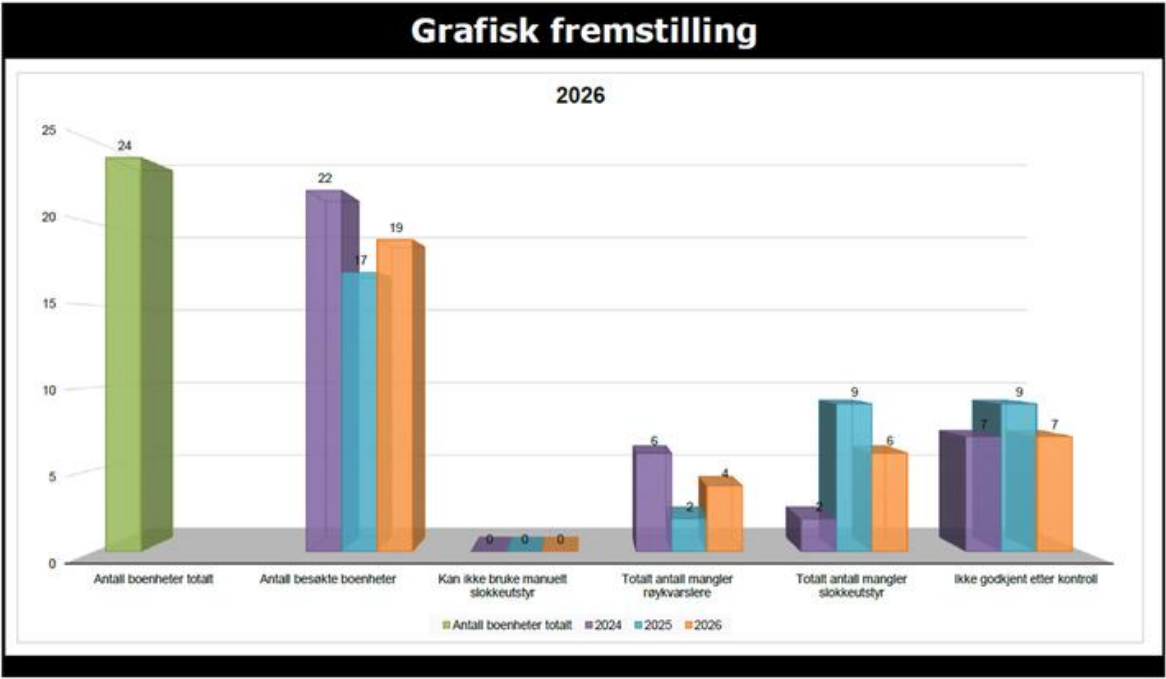
Norsk Brannvern AS har utarbeidet følgende forslag til fremdriftsplan:

Prioritet	Aktivitet
1	Alle boenheter må ha varsling til minstekravet i henhold til forskriften om brannforebygging.
2	Alle boenheter må ha godkjent slukkeutstyr til minstekravet i henhold til forskriften om brannforebygging.
3	Slokke- og evakueringøvelse.
4	Skilte slukkere i næringslokaler.
5	
6	
7	

Eventuelle kommentarer:

Norsk Brannvern kan bidra med gjennomføring av evakuering- og/ eller slukkeøvelser i alle typer bygg. Å avholde en slik øvelse vil være med på å gi en bevissthet blant beboere slik at de allerede vet hvordan de skal reagere dersom en ulykke skulle inntreffe, noe som vil være med på å spre trygghet. Norsk Brannvern kan arrangere en evakuering- og/ eller slukkeøvelse som er tilpasset deres behov og vi anbefaler alle å ha en årlig øvelse som et minimum. Ta kontakt så skreddersyr vi en øvelse som er tilpasset dere.

Statistisk sammendrag					
Hva	Antall boenheter totalt	2024	2025	2026	Prosent av besøkte i år
Antall besøkte boenheter	24	22	17	19	79%
Kan ikke bruke manuelt slukkeutstyr		0	0	0	0%
Antall røykvarslere som mangler totalt		6	2	4	17%
Antall slukkeutstyr som mangler totalt		2	9	6	25%
Ikke godkjent etter kontroll, iht. pålagte krav		7	9	7	29%



Bilder med kommentarer

Schneider alarmsentral, manuell brannmelder, branninstruks og slokkeapparat med plogskilt.



Sprinkleranlegg



O-plan



Sprinkler soner





Boenheter

Varsling

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Fulldekkende brannalarmanlegg. Detektorer dekker kjøkken, stue, teknisk rom og utenfor soverom	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer/detektor i hver boenhet	x
God	Optiske varslere som høres tydelig på alle rom ved alarm (seriekoblet ved flere etasjer, eller store leiligheter)	
Under middels	Ulik standard på varsling i den enkelte boenhet, flertallet har ikke godkjente varslere innenfor minimumskrav.	
Dårlig	Enkeltstående varslere, eldre enn 10 år. Enkelte boenheter ikke godkjent	

Slokking

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Sprinkler, vannåke eller gass-slokkeanlegg, i tillegg til godkjent manuelt slukkeutstyr.	
Meget god	Lett tilgjengelig slukkeutstyr i hver etasje inne i boenhetene	
God	Minimumskrav i brannforskriften. Minst ett godkjent slukkeutstyr i boenheten. Samkjørte tiltak.	x
Under middels	Kun noen boenheter har slukkeutstyr innenfor minstekravet i brannforskriften.	
Dårlig	Få eller ingen boenheter har godkjent slukkeutstyr	

Rømning

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Minimum 2 uavhengige rømningsveier hvor man selv kan ta seg til sikkerhet. Rømningsvei er enten rett ut i friluft eller fullsprinklet i en av rømningsveiene.	
Meget god	Minimum trykksatt eller sprinklet trappeløp ut i fra hver boenhet	
God	Kun en rømningsvei, pluss en veranda eller godkjent vindu som ekstra rømningsvei.	x
Under middels	Kun en rømningsvei fra boenhet. Vinduer i leilighet er mer enn 12 meter fra bakken.	
Dårlig	Ingen rømningsvei unntatt inngangsdør.	

Evt. tilleggskommentar til brannsikkerhet/rådgiving til beboerne

Fellesareal

Varsling

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Brannalarmanlegg med detektorer i alle brannceller. Manuelle meldere. Sentral lett tilgjengelig. Oppkoblet til Brannvesenets 110-sentral.	x
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer i alle brannceller. Sentral lett tilgjengelig. Intern varsling.	
God	Seriekoblede varslere (piper én - piper alle), som dekker det meste av fellesarealene.	
Under middels	Kun enkeltstående røykvarslere noen steder i fellesareal	
Dårlig	Ingen varsling i fellesareal	

Rømning

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Oversiktlige rømningsveier. Ledelys og markeringslys i hele bygget.	x
Meget god	Fulldekket med godkjente nødskilt (vær obs. på at skiltene trenger lys for å "lade")	
God	Oversiktlige rømningsforhold, enkelte rømningsskilt.	
Under middels	Ingen merking av rømningsvei.	
Dårlig	Fraværende skilting, og uoversiktlige rømningsveier.	

Slokking

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg i alle fellesareal. I tillegg er det manuelt slokkeutstyr tilstede. Det er tatt kontroll på sentral årlig.	
Meget god	Sprinkler eller tilsvarende i trappeløp. Ellers manuelt slokkeutstyr i fellesareal.	
God	Manuelt slokkeutstyr tilgjengelig fra alle områder	x
Under middels	Kun noe manuelt slokkeutstyr i deler av bygningsmassens fellesareal	
Dårlig	Lite eller ingen slokkeutstyr	

Lagring

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Intet å bemerke	
Meget god	Intet lagret i fellesareal, utover noen få sko eller lignende i trapperom.	x
God	Det er kun lagret enkeltgjenstander i enkelte trapperom. Stort sett bra.	
Under middels	Det er lagret barnevogner, møbler eller lignende flere steder i rømningsveier.	
Dårlig	Det er lagret farlige væsker, dekk etc. i rømningsveier eller fellesarealer tilknyttet rømningsveier. Må rettes opp umiddelbart!	

Andre brannsikringstiltak 1

Varslingsanlegg

Finnes det brannvarslingsanlegg i hele, eller deler av bygget?		Kryss av
Ja		☒
Nei		☐
Type brannvarslingsanlegg: Schneider		

Hvis brannvarslingsanlegg, vises det feilmeldinger alarmsentral?		Kryss av
Alarmsentralen viser ingen feilmeldinger.		☒
Ja, alarmsentralen viser en eller flere feilmeldinger.		☐
Ja, feilmeldinger på flere sentrale enheter.		☐
Annet firma har service. Feilmeldinger henvises dit.		☐

Hvis brannvarslingsanlegg, er dette tilknyttet Brannvesenets 110-sentral?		Kryss av
Ja		☒
Nei, ingen ekstern tilkobling.		☐

Slokkeanlegg

Finnes det brannslukningsanlegg i hele, eller deler av bygget?		Kryss av
Ja		☒
Nei		☐
Type brannslukningsanlegg: Sprinkelanlegg i 5.etg.		

Har det vært utført kontroll/service av kompetent virksomhet på brannslukningsanlegget?		Kryss av
Hvis ja, dato?		☐
Er kontroll/serviceetikkett synlig?		☐
Er kontroll/servicelogg tilgjengelig, og utfyllt?		☐
Er anlegget tilkoblet varsling til alarmsentral?		☐

Andre brannsikringstiltak 2

Rømningsforhold

Finnes det røykluker/trykksetting, vifter eller lignende i trapperom?	Kryss av
Ja, disse er testet, og funnet i orden	
Ja, men de er ikke testet av Norsk Brannvern AS	x
Type røykluke	
Nei/ikke aktuelt	

Finnes det brannluker på balkong (for horisontal eller vertikal rømning)?	Kryss av
Ja, disse er sett på og alt er OK.	
Ja, disse er sett på, men enkelte er blokkert	
Nei/ikke aktuelt	x

Finnes det brannstiger eller redningslinjer fra leiligheter?	Kryss av
Ja, disse er kontrollert og funnet i orden.	
Ja, disse er kontrollert, men enkelte fungerer ikke slik som de skal (se evt. kommentar/vedlagt bilde).	
Nei/ikke aktuelt	x

Er dører mot boenheter brannklassifisert?	Kryss av
Ja	x
Nei	
Begge deler	

Er skilledeører i fellesarealer brannklassifisert?	Kryss av
Ja	
Nei	
Begge deler	x

Finnes det, eller er det behov for branninstruks, hengt opp i fellesarealer i boligsammenslutningen?	Kryss av
Ja, de har også merket samlingsplass for brann – alt OK	x
Ja, men ingen samlingsplass for brann er markert.	
Nei, ingen branninstrukser – dette bør anskaffes!	

Visuell tilstand av sikringsskap, skrusikringer, bruk av skjoteledninger etc.

[illegible]

81 av 88
Side 69

3787 Utkast årsrapport 2026.pdf

[illegible]

[illegible]

Forklaring til kolonner i grunnlagsdokument

L. Nr.:	Hvilken leilighet/hus er besøkt? Vi bruker H for hovedetasje, U for underetasjer, K for kjeller, L for loft. H 101 vil for eksempel være 1.etg, og leilighet til venstre. H 201 vil være leilighet til venstre i 2.etg.		Kan beboer bruke sløkkeutstyr?	Ja	Betyr at beboer kan bruke sløkkeutstyr				
				Nei	Betyr at beboer kan ikke bruke sløkkeutstyr (for tungt apparat, klarer ikke å bruke apparat, kan ikke åpne kran/strålerør på slange, bevegelseshemmet beboer e.l.)				
Etternavn			Rømning	Sett på/forklart?	Betyr at vi har gått igjennom boenhetens rømningsveier med beboer				
Status	Hjemme ikke tilstedede	Relevante kolonnefeltet er utfyllt		Hjelp ut?	Betyr at beboer i leiligheten trenger ekstra hjelp ut over det "normale" ved brann				
		Betyr at beboer ikke er hjemme, hører ingen lyder fra boenheten. Klokkeslett angir når det er ringt på	Sikringer	Automat	Automatiske hovedsikringer til boenheten				
	Ønsker ikke besøk	Betyr at vedkommende ikke ønsker besøk, eller det høres lyder inne, men ingen åpner. Klokkeslett angir når det er ringt på		Skrut	Skrut hovedsikringer til boenheten				
Brann- varslings			Tilstand ved ankomst innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført				
				Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført				
			Kommentarer	Feil, mangler og eventuelle utførte utbedringer av brannvernstyret i boenheten, andre relevante kommentarer.					
			Tilstand ved avgang innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført				
				Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført				
Fellesareal og næringslokaler:									
Sløkkeutstyr	Pulver-slokker	Antall	Brannslangetromler skal, i tillegg til årlig kontroll, trykkprøves hvert 5. år for å opprettholde godkjenning. Skum- og pulverapparat skal ha service henholdsvis hvert 5. og 10. år						
		Årstall	Sløkkeutstyret skal være merket med etterlysende skilt.						
	Skum-slokker	Antall	Annet:						
		Årstall	Tilskrevet ekstern vaktentral 1) betyr:						
	Brann-slange	Antall	Trygghetstjeneste, Brannvesen, Vektorselskap o.l.						
		1/2							

Utdrag fra "Forskrift om brannforebygging" 2016

Varsling av brann:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Rømning av personer:

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Manuelt slokkeutstyr:

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

For å opprettholde brannsikkerheten, må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slokkeutstyret, og dette skal dokumenteres. Kontroll og vedlikehold av håndslukkere utføres etter NS 3910. Vedlikehold av slange- og tromler utføres etter NS 671-3.

Ansvar for røykvarsler og slokkeutstyr:

Det er eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvaret for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler(e) og manuelt slokkeutstyr.

Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvar for å vedlikeholde og kontrollere at slokkeutstyret og røykvarslene er i orden.

Visuelt ettersyn av utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen ettersees ved å sjekke at slangen tåler vanntrykket uten å lække og at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt.

Branninstruks:

Instruks for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 3787 Selskapsnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER for Sameiet Ullevålsveien 47

Ærverdige ULLEVÅLSVEIEN 47 – vår stolthet på St.Hanshaugen

Vedtatt på sameiermøte 25. mai 2021

INNLEDNING

Sammen har vi et ansvar for å ta vare på vår flotte og ærverdige bygård og bidra til felles trivsel.

Da vi holder til i idylliske omgivelser ved St. Hanshaugens parkområde, er det spesielt viktig å ta vare på området rundt oss og bygge opp under bydelens grønne profil.

Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø.

Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hyggelige omgivelser i Ullevålsveien 47.

Vi ber derfor alle om å følge de regler som er vedtatt.

Det skal så lite til hvis vi alle drar i samme retning!

GENERELT

1. Formål

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø.

Hver enkelt sameier og eventuell leietaker og andre som gis adgang til leiligheten, er ansvarlig for at bestemmelsene overholdes. Bruk av leilighetene og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer.

Husordensreglene er et tillegg til vedtektenes § 3 som henviser til at hver enkelt bruksenhet ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Endring av husordensreglene kan bare foretas av sameiermøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer. Ved eventuelle tvister tolkes husordensreglene av styret.

Husordensreglene trer i kraft straks.

LEILIGHETEN

2. Ro & Orden

- 2.1.** Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn, og den enkelte sameier / beboer skal sørge for ro og orden i sin seksjon mellom klokken 23:00 og 07:00. Dette gjelder også oppganger og bakgård. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
- 2.2.** Ved større festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, men et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til nabo. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk m.v., spesielt når terrassedører og vinduer er åpne.
- 2.3.** Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på øvrige dager mellom klokken 10:00 og 16:00.

3. Brannsikkerhet

- 3.1.** Utover felles seriekoblet brannanlegg i bygården, skal det i henhold til brannforskriftene være brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.
- 3.2.** Hver enkelt sameier bør også vurdere behov for ekstra røykvarslere utover felles brannanlegg.
- 3.3.** Sameiet har avtale med konsulent som årlig gjør kontroll av alle seksjoner (bolig og næring) samt felles områder. Konsulent vil gi anbefalinger til den enkelte seksjon som bør følges. Konsulent utarbeider årlig en rapport om brannsikkerheten i sameiet. Kontroll utføres årlig i første kvartal.
- 3.4.** Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 3.5.** Spesielt viktig er dette for rømningsvei opp fra hver oppgang og ut på takterrassene, hvor de aktuelle sameiere for seksjoner tilknyttet disse har ansvaret for at rømningsvei/dør aldri er blokket.
- 3.6.** Beboerne plikter å holde orden i egne kjellerboder, og øvrige fellesarealer skal ikke benyttes til lagring. Fellesarealer skal til enhver tid være fritt for papp, emballasje og annet brennbart materiale.
- 3.7.** Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det ikke tillatt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

3.8. I tilfelle av uttrykningsgebyret fra Oslo Brannvesen i forbindelse med feil brannalarm vil uttrykningsgebyret fra Oslo Brannvesen bli belastet seksjonseier.

4. Bruk av leilighet

- 4.1. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri.
- 4.2. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- 4.3. Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Stearinlys på balkonger og terrasser bør begrenses til lyslykter eller på annen måte være betryggende sikret.
- 4.4. Da fasaden m/balkonger er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom er ikke tillatt.

5. Vedlikehold av leilighet

- 5.1. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand i henhold til vedtektenes § 4-1.
- 5.2. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten styret er opplyst om dette og det forelegger godkjenning fra statikker og entreprenør. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- 5.3. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet.
- 5.4. Enhver sameier med tilknyttet privat takterrasse har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.
- 5.5. Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Ved all utvendig fasadeendringer refereres til § 16.

6. Overdragelse og utleie

- 6.1. Ifølge sameiets vedtekter § 2-2 og 2-3 skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret.

6.2. Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.

6.3. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

7. Dyrehold

7.1. Ifølge sameiets vedtekter § 3-2 (2) er dyrehold er tillatt med mindre dette er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere.

FELLESAREALER

8. Tyveri- og innbruddssikring

8.1. Utgangsdørene til oppgangene samt port til bakgård skal være låst til enhver tid.

8.2. Beboerne bes om å være oppmerksom på at dørene går i lås. Tap av nøkler bør alltid vurderes meldt til sameiets styre. Ekstra kopier av bygårdens systemnøkler bestilles via styret.

8.3. Vinduer i oppganger skal ikke stå åpne om natten, om nødvendig i alle tilfelle kun de øverste etasjene.

8.4. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn inngangsdører og port, slik at uvedkommende ikke får adgang til fellesarealer. Ukjente skal henvises til ringetavle eller egen nøkkel.

9. Renhold m.v.

9.1. Trappevask utføres ukentlig av ekstern samarbeidspartner.

9.2. Sameiet Ullevålsveien 47 har avtale om vaktmestertjeneste med ekstern samarbeidspartner som utfører sine oppgaver iht. kontrakt.

9.3. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv, dersom det bestilles oppgaver utover sameiets avtale med samarbeidspartner.

10. Skilt

- 10.1.** Skilting på inngangsdør og postkasse skal være ensartet, dvs. hvit skrift på svart bunn for dørskilt og hvitt skilt med sort skrift på postkasse. Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt.
- 10.2.** Skilt til ringeklokke skal bestilles hos styret. E-post merkes med «endre navn ringeklokke» og sendes styrets e-post ullevalsvn47@styreverrommet.net i god tid før eierskifte. Kun eiere kan bestille.
- 10.3.** Inngangsdør til seksjonene skal være merket med H-nr. Styret er ansvarlig for entydig og enhetlig skilting. Fjerning av disse skiltene anses som brudd på Husordensreglene.

11. Renoverings- og oppussingsarbeider

- 11.1.** Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av større arbeider i seksjonen. Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene.
- 11.2.** Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. FDV-dokumentasjon skal foreligge. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Inspeksjonsluker på bad og kjøkken må ikke tildekkes slik at tilgang umuliggjøres.
- 11.3.** Ved oppussingsarbeider eller annet i den enkelte sameiers regi, skal det ryddes og vaskes på eget initiativ i fellesarealer.

12. Sjøppel- og avfallshåndtering

- 12.1.** Sjøppelgarasjen er kun til bruk for nærings- og husholdningsavfall og papp/papir.
- 12.2.** Renovasjonsforskriftene fra kommunen skal følges. Husholdningsavfall skal pakkes i plastposer og i henhold til kildesortering, før det kastes i sjøppelcontainer, for å unngå lukt og tilgrising.
- 12.3.** Alt sjøppel skal kastes i sjøppelkonteiner; å sette sjøppel på gulvet ved siden av skal unngås.
- 12.4.** Overfylte sjøppelkonteinere kan føre til at renovasjonsetaten ikke foretar tømming.
- 12.5.** Papp og papir skal legges sammenbrettet i egne papirkonteiner.

- 12.6.** Sameiere/beboere skal ikke legge reklame eller papir oppå postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papirbøtte ved postkassene eller papirkonteiner i søppelgarasjen.
- 12.7.** Spesialavfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Større gjenstander fra opprydding, oppussing eller liknende plikter beboere å frakte vekk selv, eller oppbevare frem til sameiets styre bestiller egne konteinere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader el.l.
- 12.8.** I de tilfeller sameier lagrer bygningsmateriell, møbler el.l. på fortau utenfor bygård, kan sameiet viderefakturere seksjonseier eventuelle ilagte miljøgebyrer med pålegg om fjerning av avfall.

13. Bruk av bakgård

- 13.1.** Det tas som en selvfølge at beboere og næringsdrivende tar et felles ansvar for bakgården, og at alle medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 13.2.** Ved røyking i bakgården skal utplassert askebeger alltid benyttes for å bidra til en pen og ren bakgård.
- 13.3.** For støyende uteaktiviteter som er til sjanse for andre beboere, henvises til friområder i nærmiljøet som St.Hanshaugen parkområde eller annet passende sted.

14. Dugnad

- 14.1.** Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.
- 14.2.** Det er en sterk oppfordring til de enkelte seksjoner om å delta og bidra til fellesskapet og det sosiale.

15. Parkering

- 15.1.** Bygården har ingen tilknyttede parkeringsplasser foruten normal gateparkering.
- 15.2.** Parkering utenfor portrom er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer, samt renovasjon. Trafikkbetjentene har derfor anledning til å gi gebyr dersom det parkeres foran inn- og utkjøring.

16. Skade på felleseiendom

- 16.1.** All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 16.2.** Det skal vises varsomhet ved frakt og flytting, og dørpumper skal aldri frakobles.

17. Oppbevaring og lagring

- 17.1.** Gårdsplass, portrom, trappeoppgang og øvrige fellesarealer skal ikke unødig opptas med gjenstander. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer m.v.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Oppbevaring og lagring av brennbart materiale i fellesområder utgjør også en brannrisiko, ref § 3.
- 17.2.** Sykler skal plasseres i sykkelstativene i bakgård eller i kjellerboder.
- 17.3.** Boligseksjoner skal ikke oppbevare matvarer i fellesarealer eller kjeller. Oppbevaring av mat i fryser er tillatt.
- 17.4.** Ved lagring i kjeller skal det være avstand mellom gjenstander og vegger, og det anbefales lagret med minimum 30 cm avstand fra gjenstand til yttervegg. Gjenstander skal lagres opp fra gulvet for å ivareta luftsirkulasjon. Plastpaller anbefales, da de ikke trekker til seg fukt.

FASADE

18. Endring av fasade m.v. ref vedtekter 3-1 (7)

- 18.1.** Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og eventuelle anvisninger.
- 18.2.** Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner, belysning eller andre utvendige faste innretninger.
- 18.3.** Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler i fasade eller med front mot fellesareal.

AVSLUTNINGSVIS / DIVERSE

19. Styrets adgang til besiktigelse

- 19.1.** Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller at man i forbindelse med utførelse av arbeider på fasade eller øvrige fellesarealer må ha tilgang til den enkelte seksjon.

20. Overtredelser av husordensreglene

- 20.1.** Eventuelle klager ved brudd på husordensreglene bør som hovedregel tas direkte mellom berørte partner, men kan også rettes skriftlig til sameiets styre som vil følge opp saken.
- 20.2.** Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

VEDTEKTER

for

Sameiet Ullevålsveien 47, org. nr. 992 113 367

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 6. oktober 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 25. mai 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 47. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.12.07.

1-2 Hva Sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 23 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 389 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder i kjeller (boligseksjoner)
- Lager under gårdsplass (Snr 3)
- Baktrapp + ansatte-toalett (Snr 2)
- Ansatte-toalett (Snr 1)
- Takterrasser (boligseksjon 20, 21, 23, 24, 25, 26)*

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

*Takterrassen er ikke fellesareal, men hver av de seks loftsleilighetene eier sin separate del. Det er imidlertid alternativ rømningsvei over takterrassen. En 0,9 meter bred passasje over terrassen frem til begge rømningsveier skal holdes åpen og fri for hindringer.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av Sameiet ved Styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leietaker

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietaker må godkjennes av Sameiet ved Styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

(3) Leietaker har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Takterrassen er ikke fellesareal. Hver av de 6 loftsleilighetene eier sin separate del. Det er imidlertid alternativ rømningsvei for alle boligseksjoner over takterrassen. En 0,9 m bred passasje over terrassen frem til begge rømningstrappene, skal holdes åpen og fri for hindringer.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra Styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skilleveggertapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - j) vedlikehold av balkonger og/eller takterrasser, avgrenset til det som defineres som kosmetisk for alle innvendige flater (eks. maling og rengjøring). Se også neste punkt k). Vedlikehold som gjelder utvendige flater, konstruksjon/bygningsmasse, forhindring av vanninntrenging samt eventuelle øvrig vedlikehold som ikke defineres som kosmetisk, påhviler Sameiet.
 - k) vedlikehold av skillevegger på takterrassene påligger de 6 seksjonene som hver eier andel av denne. Slikt vedlikehold omfatter blant annet maling/beising, smøring av hengsler, rengjøring mv. Det vises særlig til punkt 4-1 (8) nedenfor.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) For seksjonseiere som har takterrasse, jf. punkt 3-1 (5), eller balkonger, gjelder et særskilt vedlikeholdsansvar som til dels fraviker og innebærer et mer omfattende ansvar for kontroll/vedlikehold enn det som for øvrig fremgår av dette punkt 4-1. For vedlikehold av takterrasser og balkonger gjelder vedlikeholdsinstruks samt egenkontrollskjema, som utgjør vedlegg til vedtektene.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til Styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til Styret.
- (11) Næringsseksjonene skal ha særlig vedlikeholdsansvar for eget inngangsparti og plikter på vegne av Sameiet å holde området foran inngangene i første etasje ryddig og velstelt.
- (12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører Sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet har vedlikeholdsansvar for varmekabler støpt inn i konstruksjonen i taket knyttet til takterrasser ved seksjon 23 og 24 samt varmekabler i takrenner. Vedlikehold som gjelder utsiden av bygget og/eller sikring av at bygget er tett, påhviler Sameiet. Balkonger og takterrasser er del av Sameiets bygningskropp, og følgelig omfattes av Sameiets vedlikeholdsplikt med de unntak som fremgår av punkt 4-1 (2) j) ovenfor. Sameier har et ansvar om å melde ifra til Styret ved mistanke om skader som kan forårsake utett bygg.

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

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

(6) Kostnader til vedlikehold som omfattes av Sameiets vedlikeholdsansvar skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Felleskostnader som knytter seg eksklusivt eller i det vesentligste til næringsformål, skal fordeles på næringsseksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene på næringsseksjonene. Boligseksjonene skal ikke ha utgifter til vedlikehold eller annet som knytter seg til næringsdrift.

(3) Felleskostnader som knytter seg eksklusivt til boligseksjonene skal dekkes av disse i henhold til eierbrøk. Eksempler på slike kostnader er: heisdrift, tv/internett, renhold av trappeoppganger.

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

(5) Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av felleskostnadene enn det sameierbrøken tilsier.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(5).

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

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av Styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Ved fastsettelsen av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og beregnede beløp til dette formålet skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til Styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at Styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal iht. internkontroll-forskriften (HMS-plan) sørge for at Sameiets fellesanlegg herunder el-anlegg, nødlis, heis, brannanlegg, brannslukningsutstyr, sprinkleranlegg mv. følger gjeldende lover og regler, og besørger at Sameiet har nødvendige avtaler med kvalifiserte samarbeidspartnere for å utføre lovpålagte kontroller av disse. Styret skal sørge for utsendelse av skjema for egenkontroll til seksjonseierne to ganger i året, jf. punkt 4-1 (8).

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle Styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til Styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle Sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av Sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
- d)** tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Styret kan ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) Sameiet (eierseksjonsSameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- l)

10-2 Endringer i vedtektene

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

10-3 Generelle plikter

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

Vedlikeholdsinstruks

Vedlikeholdsinstrukser er basert på erfaringer, og det kan være behov for å lese produktdatablader i tillegg.

1. Vedlikeholdsinstruks felles

Hvor	Hva	Hyppighet	Hvem
Elastiske fuger	Kontroll og eventuell utbedring.	Hvert år	Fagperson
Varmekabler	Slås på.	Høst	Styret/vaktmester
Varmekabler	Slås av.	Vår	Styret/vaktmester
Varmekabler/el-anlegg	Funksjonstest.	Hvert tredje år	Fagperson
Beslag på vegg/fasade/mot renner ved vinduer, membran i utspylere		Hvert år	Fagperson
Utvendig renne fasade	Kontrollere skjøter og avrenning, ev. fugging	Hvert år	Fagperson

2. Vedlikeholdsinstruks til sameiere i 5. etg.

Hvor	Hva	Hyppighet	Hvem/kontroll
Flisgulv takterrasse	Vaskes med vann med lavt trykk. Unngå spyling rett mot fasade og dører/vinduer. NB! Høytrykksspyler må ikke benyttes.	Ved behov/fortløpende.	Sameier. Egenkontroll-skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Flisgulv takterrasse	Ødelagte fliser skiftes ut av fagfolk.	Dersom fuger/flis skulle bli ødelagt. Kontroll minimum 1 gang årlig	Sameier. Egenkontroll-skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Flisegulv takterrasse - fuger	Ødelagte fuger (mellom flis og mot kanter) skiftes ut av fagfolk.	Dersom fuger/flis skulle bli ødelagt. Kontroll minimum 1 gang årlig	Sameier. Egenkontroll-skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier

Overløpsrør takterrasse, nedstøpte i påstøp	Funksjonstest avrenning.	Vår/høst	Sameier. Egenkontroll- skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Renner inn mot vegg, takterrasse	- Rengjøring - Fjerning av løv, mose etc. - Etterse at dreneringshull på innsiden ikke er tette. NB! Vær forsiktig med varmekabel	Vedlikeholdes to ganger pr. år (vår/høst) og ved behov.	Sameier. Egenkontroll- skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Renner mot utspyler/sluk, takterrasse	- Rengjøring - Fjerning av løv, mose etc. - Etterse at dreneringshull på innsiden ikke er tette. NB! Vær forsiktig med varmekabel	Vedlikeholdes to ganger pr. år (vår/høst) og ved behov.	Sameier. Egenkontroll- skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Snømåking takterrasse	Snø fjernes.	Dersom det er over 50 cm snø.	Sameier. Egenkontroll- skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Skillevegger takterrasse	Smøring av hengsler	Hvert 3 år/ ved behov	Sameier. Egenkontroll- skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Skillevegger takterrasse	Overflatebehandle	Hvert 5-15 år, vurderes	Sameier. Egenkontroll- skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier

3. Vedlikeholdsinstruks til sameiere med balkong

Hvor	Hva	Hypighet	Hvem/kontroll
Belegg balkonggulv	Vaskes med vann med lavt trykk. Unngå spyling rett mot fasade og dører/vinduer. NB! Høytrykksspyler må ikke benyttes.	Ved behov/fortløpende.	Sameier. Egenkontroll-skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Belegg balkonggulv	Epoxy	Dersom belegg skulle bli ødelagt, sprekke opp, fuger løsne mv. Kontroll minimum 1 gang årlig	Sameier. Egenkontroll-skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier
Sluk	Funksjonstest, avrenning.	Vår/høst	Sameier. Egenkontroll-skjema sendes ut fra Styret, og returneres til Styret fra sameier

Sjekkliste for egenkontroll av takterrasser 5. etg

Skjemaet sendes utfylt i retur til Styret

Instruksjoner til sameiere i 5 etg

Hvor	Hva	Middel/farge	Hyppighet	Problem /løsning
Flisgulv takterrasse	Vaskes med vann med lavt trykk. Unngå spyling rett mot fasade og dører/vinduer. NB: Høytrykksspyler må ikke benyttes.	Rengjøring vanlig: Alfix Rensevæske Gjenstridige flekker: Alfix Syr'A.	Ved behov/fortløpende.	
Flisgulv takterrasse	Ødelagte fliser skiftes ut av fagfolk. NB: det er flytemembran under flis! : Mapei mapelastic	Flis: Modena Pro Stone Dark 30x30 Lim: Mapei Megarapid 2 K	Dersom fuger/flis skulle bli ødelagt. Kontroll minimum 1 gang årlig Meld ifra til Styret om skader på belegget	
Flisegulv takterrasse - fuger	Ødelagte fuger (mellom flis og mot kanter) skiftes ut av fagfolk.	Mapei Keracolor grå	Dersom fuger/flis skulle bli ødelagt. Kontroll minimum 1 gang årlig Meld ifra til Styret om tette rør	
Overløpsrør takterrasse, nedstøpte i påstøp	Funksjonstest avrenning. Spyles igjennom med rikelige mengder med vann	Kun vann til rengjøring	Vår/høst Meld ifra til Styret om tette rør	
Renner inn mot vegg, takterrasse	- Rengjøring - Fjerning av løv, mose etc. - Etterse at dreneringshull på innsiden ikke er tette.	Kun vann til rengjøring	Vedlikeholdes to ganger per år(vår/høst) og ved behov.	

	NB: Vær forsiktig med varmekabel			
Renner mot utspyler/sluk, takterrasse	- Rengøring - Fjerning av løv, mose etc. - Etterse at dreneringshull på innsiden ikke er tette. NB: Vær forsiktig med varmekabel	Kun vann til rengjøring	Vedlikeholdes to ganger per år(vår/høst) og ved behov.	
Snømåking takterrasse	Smøring av hengsler	WD-40	Hvert 3 år/ ved behov	
Skillevegger takterrasse	Overflatebehandle	MøreRoyal® Treolje, Grå RG.25	Etter behov	
Terskler terrassedører	Overflatebehandle	Scanox Trestjerner Gulvlakk oljebasert i 15 glans	Etter behov	

Andre kommentarer

Seksjonsnummer _____

Dato: _____

Signatur: _____

Fult navn:
(blokkbokstaver) _____

Sjekkliste for egenkontroll av balkonger

Skjemaet sendes utfylt i retur til Styret

Instruksjoner til sameiere med balkong

Hvor	Hva	Middel/farge	Hyppighet	Problem /løsning
Belegg balkonggulv	Impregnert treverk: Vaskes med vann med lavt trykk. Unngå spyling rett mot fasade og dører/vinduer. Påføres terrasseolje når dette er nødvendig. NB: Høytrykksspyler må ikke benyttes.	Terrasseolje, vanlig "terrassefarge"	Ved behov/fortløpende.	
Belegg balkonggulv	Epoxy: Holdes rent ved vask.	Rengjøring med ph-neutral såpe	Kontrolleres minimum en gang pr år, Meld ifra til Styret om skader på belegget	
Rekkverk, balkong mot bakgård	Vaskes med vann, klut / børste, ikke høytrykksspyler. Ved avskalling påføres maling / Bengalakk	Sort, Silke matt	Ved behov / fortløpende	
Rekkverk, Balkong mot gaten	Rust, avskalling fjernes med stålbørste eller skrape Påføres Bengalakk	Sort	Ved behov / fortløpende	
Sluk	Balkong mot bakgård Kontroll av avrenning / nedløp.		Vår/høst, eller ved behov.	

	Sikre at avløp ikke går tett. (kan være greit å undersøke ved kraftig regn)			
--	--	--	--	--

Andre kommentarer

Seksjonsnummer _____

Dato: _____

Signatur: _____

Fult navn:
(blokkbokstaver) _____

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 47

Organisasjonsnummer: 992113367

Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, BBF sine lokaler Benneches gt. 4, 0169 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Joachim Schwartzbach er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av 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.

Protokollfører Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forslag til vedtak:

Knut Andreas Sørle er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 som tidligere år

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

✓ Vedtatt.

7. Fremtidig løsning for TV og bredbånd (Telia-avtalen)

Sameiet inngikk i desember 2023 ny 3-årig avtale med Telia, etter vedtak på ekstraordinært årsmøte. Avtalen løper ut ved utgangen av 2026.

I henhold til standardvilkår forlenges avtalen automatisk med 12 måneder dersom den ikke sies opp skriftlig senest 3 måneder før utløp.

Markedet for TV og bredbånd er i endring. Fiber anses som fremtidsrettet infrastruktur, og flere aktører har varslet investeringer og strukturelle endringer i det norske markedet. Det kan derfor være aktuelt å vurdere overgang fra dagens løsning til fiber.

En eventuell overgang kan innebære:

- Ny intern infrastruktur i bygget
- Konverteringskostnader
- Endret tjenestetilbud og prismodell

Styret vurderer at dette er en strategisk beslutning som bør forankres i sameiet.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- Innhente og forhandle tilbud fra relevante leverandører
- Utrede overgang til fiber dersom dette vurderes som hensiktsmessig
- Si opp eksisterende avtale innen fristen dersom styret finner det økonomisk og teknisk fordelaktig
- Inngå ny avtale på vegne av sameiet

Styret vil sikre at valg av løsning er økonomisk forsvarlig og teknisk fremtidsrettet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til ref beskrivelsen over

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Joachim Schwartzbach

Følgende stilte til valg:

Joachim Schwartzbach

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Larsen Sundsrud

Følgende stilte til valg:

Geir Larsen Sundsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Sørli

Følgende stilte til valg:

Knut Sørli

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Ola Bostadløyen

Kristian Stubergh

Følgende stilte til valg:

Ola Bostadløyen

Kristian Stubergh

Signaturer:

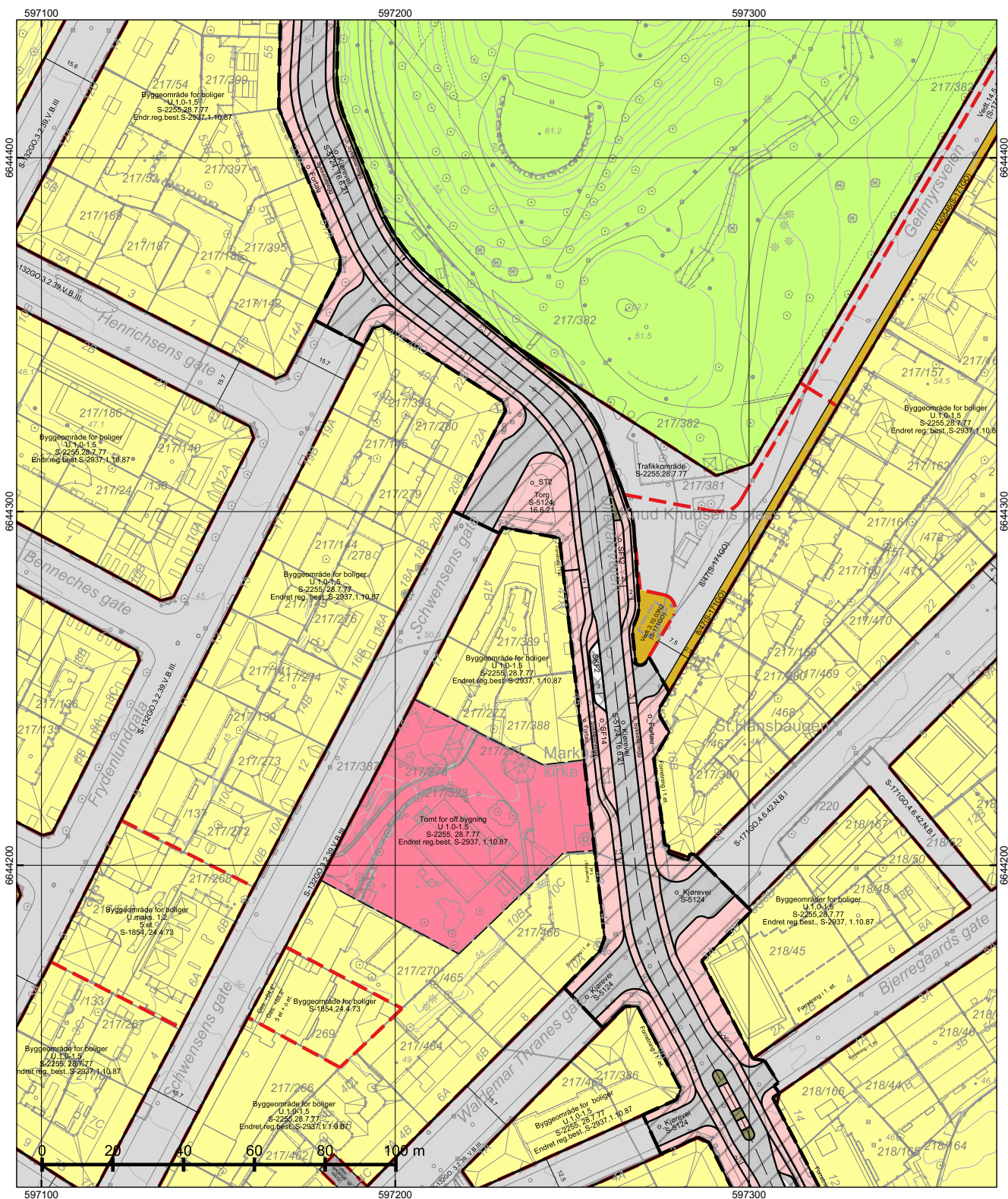
Møteleder:

Joachim Schwartzbach /s/

Protokollfører:

Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne: Knut Andreas Sørli /s/

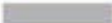
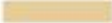
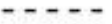


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 157266/ 86532055</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Ullevålsveien 47</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 217/389</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 157266/ 86532055	Deres ref.:	Adresse: Ullevålsveien 47	Kommentar:	Gnr/Bnr: 217/389		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 157266/ 86532055	Deres ref.:							
Adresse: Ullevålsveien 47	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 217/389								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	Regulert senterlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157266/86532055

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

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



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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.

Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092



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,-**



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



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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

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

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

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

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

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

Forsikringer levert av Storebrand:

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



Storebrand Forsikring AS

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

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

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

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 47A 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 389, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

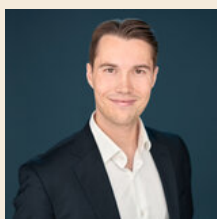
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



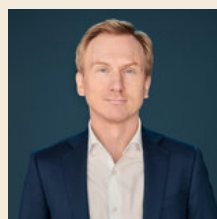
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Bredeesen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredeen@nordvikbolig.no
468 89 847



Kristoffer J. S. Johannessen

Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

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

