NORDVIK

Ullevålsveien 13B

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & gjennomgående 3-roms leilighet | Herlig balkong på 3 kvm mot rolig bakgård | Sentral & attraktiv beliggenhet |

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**176 380,-**
Totalpris	**7 176 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 720,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1886**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Jonas Dahlén har gleden av å presentere Ullevålsveien 13B, en lys og gjennomgående leilighet med svært god planløsning og attraktive kvaliteter! Boligen har en romslig stue med koselig peis, perfekt til kjølige høstkvelder, stilrent og moderne kjøkken i åpen løsning med utsikt mot trærne på Vår Frelsers Gravlund, som gir en luftig og skjermet følelse. Leiligheten har to soverom av god størrelse, der det ene soverommet har utgang til en herlig balkong på 3 kvm.

Leiligheten ligger sentralt og ettertraktet til på St. Hanshaugen med kort vei til alt av butikker, restauranter, treningssentre og kollektivtransport. Området er barnevennlig og kjent for sitt hyggelige og rolige bomiljø, med gode naboer og lite støy, verken ovenfra eller nedenfra. En perfekt kombinasjon av byliv og ro.

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 0 kvm







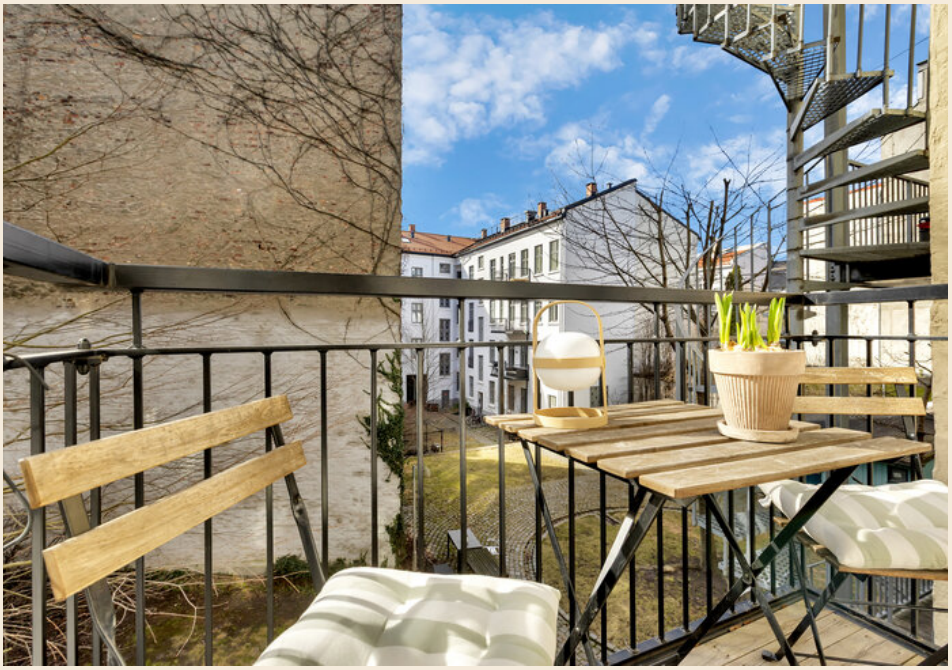



ITALIAN PASTA
COFFEE
GUIDE



Lyst og hyggelig soverom
med plass til dobbeltseng
og tilhørende møblement





Rolig og frodig utsikt vendt
ut mot bakgården.

2860448451916







Flislagt bad fra 2014 med moderne og tidsriktige overflater.





Dusjsonen er praktisk utformet med inn- og utadslående glassdører og regndusj. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en enkel og praktisk hverdag.

Badet fremstår som pent og funksjonelt, med vegghengt WC, servant i innredning med ettgreps blandebatteri og speil med belysning.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0133/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 13B, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 764, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jostein Berg Knutsen

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 189 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1886

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en bod i 2. etasje på 1 kvm og en kjellerbod på 1 kvm.

Standard
Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken med glatt, laminert innredning i lyse toner. Kjøkkenet har en praktisk L-form med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring i både skuffer og overskap. Integrert koketopp og stekeovn med kullfiltervifte over, samt nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri i delikat utførelse. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin, som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Stemningsfull belysning under overskapene gir både godt arbeidslys og en lun atmosfære. Kjøkkenet ligger i tilknytning med stuen og er perfekt til sammenkomster.

Stue:
Romslig og innbydende stue med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en fin og sosial planløsning med naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. De lune fargetonene

og gjennomgående materialvalgene skaper en varm og behagelig atmosfære.
Stuen har også en koselig peis som gir ekstra varme og hygge på kjølige dager, og blir et naturlig samlingspunkt i rommet.

Soverom 1:
Lyst og hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter med integrerte garderobeløsninger som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære.
Fra soverommet er det utgang til en koselig balkong på ca. 3 kvm med terrassebord, perfekt for morgenkaffen eller rolige stunder utendørs.

Soverom 2:
Hyggelig og lyst soverom som egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng og skrivebordsløsning, og oppleves som luftig med gode lysforhold fra vindu. Praktiske oppbevaringsmuligheter med garderobeskap bidrar til et ryddig og funksjonelt rom.

Bad:
Flislagt bad fra 2014 med moderne og tidsriktige overflater. Badet fremstår som pent og funksjonelt, der baderomsmøblene ble byttete ut i 2026 med vegghengt WC, servant i innredning med ettgreps blandebatteri og speil med belysning. Dusjsonen er praktisk utformet med inn- og utadslående glassdører og regndusj. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en enkel og praktisk hverdag.

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Praktisk løsning med knagger og oppbevaringsmuligheter, som gir en ryddig og funksjonell hverdag. Entréen har et stilrent uttrykk med lyse overflater og gjennomgående gulv som gir en fin flyt videre inn i boligen. Entréen er utstyrt med calling anelgg.

Overflater:
Gulv: Laminat på gulv og fliser på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet.
Himling: Malte flater i alle rom og downlights med dimmer i entré, på bad og kjøkken.

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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026:
- Byttet kjøkkenfronter og installert stoppekran for kjøkkenarmatur, primært i egen regi med noe hjelp av snekker til foringer og dekkside
- Byttet servant og servantskap samt byttet høyskap på bad. Arbeidet er utført av Bekrar Rørservice

2023-2026:
- Det er etablert brannstiger og installert nytt brannalarmanlegg i regi av Norsk Brannvern AS

2019-2023:
- Alle rom i leiligheten har blitt malt med unntak av gjesterom og bad. Egen regi

2021:
- Garderobe på hovedsoverom ble bygget av egen regi
- Ny termostat på bad
- Det ble etablert boder i kjeller, hvor én tilhører leiligheten

2017:
- Balkong ble etablert av Oslo Balkongteam AS.

2014:
- Bad og kjøkken ble totalrenovert i regi av Sofienberg Bygg AS. Arbeidet ble utført av rørleggermester Fossum & Kristiansen AS, autorisert elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og byggmester Sofienberg Bygg AS. Ifølge sluttdokumentasjon fra Sofienberg Bygg AS ble også deler av det elektriske anlegget byttet i denne forbindelse. Så vidt eier bekjent ble også resten av leiligheten pusset opp i forbindelse med dette. Dette var før eiers eiertid

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 det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2014 av FOSSUM & KRISTIANSEN AS for Sofienberg Bygg AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2014 av FOSSUM & KRISTIANSEN AS for Sofienberg Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2014 av FOSSUM & KRISTIANSEN AS for Sofienberg Bygg AS. FDV-dokumentasjon foreligger fra FOSSUM & KRISTIANSEN AS og sluttdokument fra Sofienberg Bygg 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: Balkong ble etablert i 2017 av Oslo Balkongteam AS.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble etablert boder i kjeller rundt 2021.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er de siste årene etablert brannstiger og installert nytt brannalarmanlegg i regi av Norsk Brannvern AS.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er pågående arbeid med tiltak knyttet til brannvern. De største tiltakene har allerede blitt gjort og betalt, slik som etablering av brannstiger og nytt brannalarmanlegg. Noen arbeider gjenstår knyttet til blant annet gipsing, brannmaling og bytte av dører mellom boder, trapperom og kjeller. Kjøper må påregne at slike tiltak gjennomføres i sameiet i løpet av de neste årene.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Håndtaket til balkongdør er skadet og henger løst. Døren lar seg åpne og lukke, men døren, eller ihvertfall håndtaket, bør trolig byttes ut etter hvert.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård
- Takkonstruksjon er et saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater
- Malte oppganger med smijernstrapper med tregelender

Leiligheten:
- Trerammer med 2/3-lags energiglass fra 1980
- Brann- og lydklassifisert entrédør fra 2006
- Utgang til balkong fra ett soverom, balkongen er på 2,8 kvm. Terrassebord på balkongen
- Garderobeskap på ett soverom og hyller med heng på ett soverom
- Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Ukjent alder og størrelse på berederen

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- TG2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vindue.

Bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Bad: Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken: Avtrekk
- Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG2.

Vannledninger:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er ikke sprutsikringsplate i skap.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Konsekvens/tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
Kostnadsestimat: Under 20 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følger boligen:
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Fryseboks
- Oppvaskmaskin
- Innebygget kaffemaskin

Følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Mikrobølgeovn
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk
- Hylleseksjon i stue
- String-hyller på gjesterom
- String-hyller i gang
- Skohorn i gang
- Støvsuger på gjesterom

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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. I sameiets vedtekter fremkommer ikke hva grensen er satt til. 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:
- Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring
- Vedfyring gjennom peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7488 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 720,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift- og vedlikehold, vaktmester og trappevask.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 399 kr pr mnd.
- Strøm
- Varmtvann og oppvarmning

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 613 525,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 454 099,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ullevålsveien 13, orgnr. 983989225

Om sameiet
Husordensregler
Det er ikke lov til:
- å røyke inne i fellesområder.
- å sette fra seg klær, møbler osv i fellesområder, eller utenfor/rundt bygget.
- å lage sjenerende støy i bygget etter kl 22.00- kl. 07:00 skal det være stille alle hverdager og fra kl 23.00-kl. 08:00 på helge/fridager.
- å kaste søppel utenfor søppelbøtter/dunker, postkasser etc
- å sette Sykler etc andre steder enn på sykkelstativ
- å la hoveddøren inn til bygget stå ulåst/åpen.
- å skru av/koble ut/røre noe som helst brannutstyr/anlegg for andre enn de som er autorisert til å bruke dette utstyret, selv om det er utløst brannalarm eller andre alarmer.
- Alle plikter å varsle dersom det oppdages mangler eller mistenkelige forhold i leilighetene eller på fellesområder.

Forretningsfører
Advokat Mathilde Zetlitz Haga

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det finnes ingen fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i prospektet.

Dyrehold
Husdyr er tillat.

Sameiets forsikring
If

Polisenr. SP1754398.1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 339 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten rett ved Pilestredet Park er både sentral og tilbaketrukket. I Ullevålsveien 13B bor man i et attraktivt og veletablert boligområde med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. St. Hanshaugen og Bislett ligger like i nærheten og byr på et variert tilbud av hyggelige kafeer, restauranter, dagligvarebutikker, apotek, frisører og spesialforretninger. Blant populære spisesteder i området finner man blant annet Smalhans, Gutta på Haugen, Pascal og Tranen, alle innen kort gangavstand fra leiligheten.

Pilestredet Park byr på flotte grøntarealer med plener, gangstier og sitteplasser som gir gode rekreasjonsmuligheter i hverdagen. Det er også kort vei til St. Hanshaugen park, en av Oslos mest populære parker med vakre grøntområder, utsiktspunkter og hyggelige serveringssteder. Fra leiligheten er det enkel gangavstand til Majorstuen og Bogstadveien med et bredt shoppingtilbud, samt til Bislett, Grünerløkka, Karl Johans gate og Aker Brygge.

For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet Sats Bislett, Sats Akersgata, Gym Ila ved Alexander Kiellands plass og Athletica Vulkan. Bislett stadion ligger også i kort avstand og tilbyr blant annet innendørs løpebane i vinterhalvåret.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Busslinjene 21, 26, 37 og 54 går i nærheten og gir enkel tilgang til store deler av byen, blant annet Grünerløkka, Torshov og Aker Brygge. Trikk stopper like ved, og Nationaltheatret stasjon med t bane, tog og flytog ligger innen komfortabel gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1886.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

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/

Pågående byggesaker:
- Ullevålsveien 13 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202516844
- Ullevålsveien 11 - bruksendring fra bolig til midlertidig botilbud. Saksnummer: 202512055
- Wessels gate 6 - ulovlighet - Manglende brannsikring og etablering av bad, oppdeling av boenheter. Saksnummer: 202506669
- Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft. Saksnummer: 202518498

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/764/4:
23.05.1871 - Dokumentnr: 920120 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2001 - Dokumentnr: 16478 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2002 - Dokumentnr: 85326 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

17.02.2003 - Dokumentnr: 9653 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Best.om utbedringer.
avtale om riving
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9661 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:763
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:807
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:841
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:14
Bruksrett til gårdsrom.
Uebebygget areal tillates ikke brukt til park.eller lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 267711 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.03.2001 - Dokumentnr: 16478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 433/917
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.4

30.12.2002 - Dokumentnr: 85326 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 433/917
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/917
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 4.

11.02.2008 - Dokumentnr: 119212 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/700

04.12.1989 - Dokumentnr: 84885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1989 - Dokumentnr: 92444 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Gnr.208 Bnr.765.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:15
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir.for
etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning/utbedring
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

17.09.2003 - Dokumentnr: 59003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:9
Bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Krav om utbedring
Vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v direktøren
for Eiendoms og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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 registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullevålsveien 13B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**8 min** 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**22 min** 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**2 min** 0.1 km
Edvard Munch videregående skol...	**3 min**

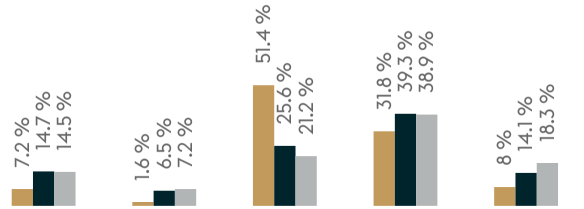
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	**1 min** 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	**7 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning	**3 min**
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	2 min
Stadion Sunniva	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Treningshuset	7 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Ullevålsveien 13 B, 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 764, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26137 **Eiendomsverdi ref nr:** FA1490

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Jonas Johansson Dahlén

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 4 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

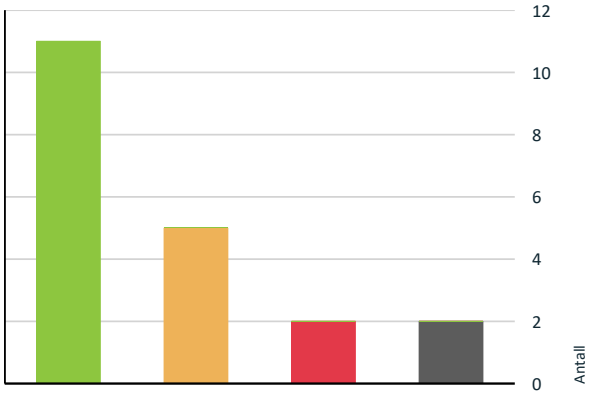
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

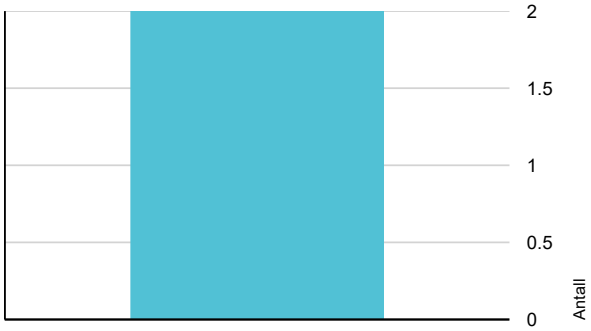
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1886

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2014 - Bad og kjøkken ble totalrenovert i regi av Sofienberg Bygg AS. Arbeidet ble utført av rørleggermester Fossum & Kristiansen AS, autorisert elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS og byggmester Sofienberg Bygg AS. Ifølge sluttdokumentasjon fra Sofienberg Bygg AS ble også deler av det elektriske anlegget byttet i denne forbindelse. Så vidt eier bekjent ble også resten av leiligheten pusset opp i forbindelse med dette. Dette var før eiers eiertid. 2017 - Balkong ble etablert av Oslo Balkongteam AS. 2021 - Det ble etablert boder i kjeller, hvor én tilhører leiligheten. 2019-2023 - Alle rom i leiligheten har blitt malt med unntak av gjesterom og bad. Egen regi. 2021/2022 - Bygget garderobe på soverom. Egen regi. 2023-2026 - Det er etablert brannstiger og installert nytt brannalarmanlegg i regi av Norsk Brannvern AS. 2026 - Byttet kjøkkenfronter, primært i egen regi med noe hjelp av snekker til foringer og dekkside. 2026 - Byttet kjøkkenarmatur, installert stoppekran for kjøkkenarmatur, byttet servant og servantskap samt byttet høyskap på bad. Arbeidet er utført av Bekrar Rørservice.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Trapper:
Malte oppganger med smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2/3-lags energiglass fra 1980. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Årstall: 2006



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra ett soverom, balkongen er på 2,8 m².
Terrassebord på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat på gulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i entré og på kjøkken.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på ca 35 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Er gulvet foran peisen av brennbart materiale skal det være kledd med stålplate eller annet egnet og ubrennbart materiale.

Platen skal dekke gulvet til minst 300mm fra peisbunnens forkant og minst 800mm fra ildrommets indre hjørne eller kant.

Når peisbunnen er høyere enn 470mm, skal gulvplatens framspring forlenges med samme mål som høydeøkningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på ett soverom og hyller med heng på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad som er pusset opp i 2014.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Uført arbeid i august 2014 - nytt bad i Ullevålsveien 13.
•Revet hele det gamle badet ned og bygget dette opp igjen.
•Byttet sluk.
•Nye avløpsrør fra alle innredninger.
•Byttet alle vannrør med tilhørende skap.
•Lagt helsveiset PVC-membran fra Protan AS. Membranen er lagt av godkjent Protan montør og testet.
•Alle vegger er kledd med 13mm membranplate som er damptett mot yttervegg i henhold til krav.
•Det gis 10 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 30 august 2024. Alle mangler skal meldes entreprenøren uten unødig opphold.
•Lagt nye varmekabler.
•Byttet deler av det elektriske anlegget.
•Montert WC, servantinnredning og dusj på vegg.

Arbeidet er utført av:

•Rørleggermester Fossum & Kristiansen AS
•Autorisert elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS
•Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel til slukrist.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende datert 30 august 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er ikke membran inne i wc-sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det skal værer veggmembran på veggene inne i sisternen.
Konsekvens: Ved manglende membran inne i sisternen kan dette resultere i fuktskader derom det blir en lekkasje inne i sisternen.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og

hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, lys/lyslist under overskap, integrert kjøleskap, integrert kaffemaskin og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
To stoppekraner i skap og en stoppekran i veggen.
Stoppekraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Det er ikke sprutsikringsplate i skap.

Sprutsikring i et fordelerskap er avgjørende for å hindre at vann ved en eventuell lekkasje spruter ukontrollert inne i skapet eller ut i konstruksjonen, og leder det i stedet trygt ned til skapets bunn og videre til avløp.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Sprutsikring, ofte i form av et sprutdeksel eller en plexiplate, monteres foran fordelerrørene inne i skapet. Ved et eventuelt rørbrudd eller lekkasje i en kobling sørger dekselet for at vannstrålen bremses og ledes ned til den vanntette bunnen i skapet. Det bør monteres sprutsikring i skapet.

-Konsekvens: Konsekvensene av ikke merking av rør-i-rør-skap kan være alvorlige, da det kan føre til at det oppdages og utbedres feil i systemet sent, noe som kan føre til større vannskader og høyere kostnader. Det gjør også vedlikehold og reparasjoner mye vanskeligere og farligere, da det kan være vanskelig å identifisere hvilket rør som går til hvilket tappested.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer og luker til felleskanaler. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

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

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Ukjent alder og størrelse på berederen.
TG IU grunnet berederens plassering.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ifølge sluttdokumentasjon fra Sofienberg Bygg AS ble deler av det elektriske anlegget byttet i 2014 (før selgers eiertid) og i samsvarserklæring i sikringsskap ser det ut til at måler er byttet i 2017 (også før selgers eiertid).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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







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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fra 2024 fremvist på befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

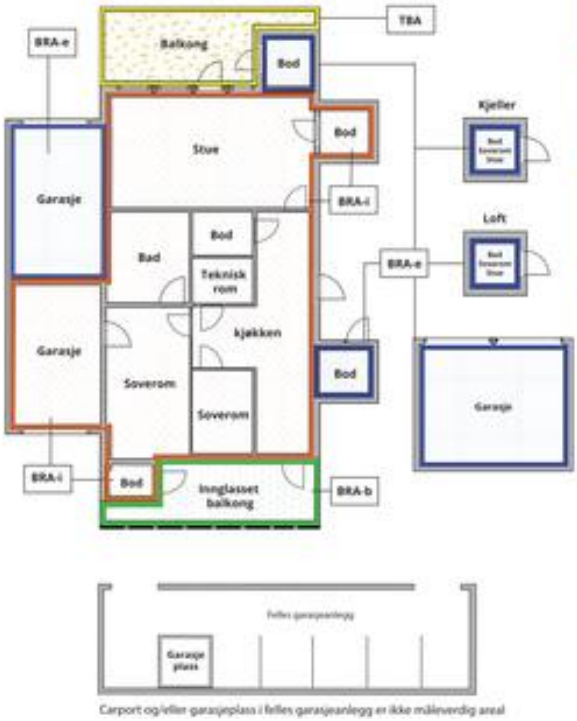
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	60			60	3
2 Etasje (bod)		1		1	
Kjeller		1		1	
SUM	**60**	**2**			**3**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i samme etasje på 0,95 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Jostein Berg Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	764		4	240 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 13 B

Hjemmelshaver
Knutsen Jostein Berg

Eierandel
73 / 700

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget etterspurt og sentralt boligområde på St. Hanshaugen, tilhørende indre by i Oslo. Kort vei til sentrum av Oslo sentrum og alle byens fasiliteter. Kaféer, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Det er et godt kollektivtilbud.

St. Hanshaugen park har nydelige grøntområder, uteservering, turstier og lekeplasser. I tillegg er det nærhet til flotte Stensparken. Frognerparken med populære Frognerbadet og Vigelandsparken ligger innen god rekkevidde, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus et variert utvalg, mens Mathallen sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. På drøye kvarteret når du også Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Majorstuen, Aker Brygge og handlegater i sentrum.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg, bestående av entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra ett soverom.

Leiligheten disponerer en bod i samme etasje og en i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jostein Berg Knutsen	9578-5993-4-2946585	2026-03-09 13:03:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 13B, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jostein Berg Knutsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

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: SP0001754398
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2014 av FOSSUM & KRISTIANSEN AS for Sofienberg Bygg AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2014 av FOSSUM & KRISTIANSEN AS for Sofienberg Bygg AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2014 av FOSSUM & KRISTIANSEN AS for Sofienberg Bygg AS. FDV-dokumentasjon foreligger fra FOSSUM & KRISTIANSEN AS og sluttdokument fra Sofienberg Bygg 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: Balkong ble etablert i 2017 av Oslo Balkongteam AS.

---

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

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble etablert boder i kjeller rundt 2021.

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er de siste årene etablert brannstiger og installert nytt brannalarmanlegg i regi av Norsk Brannvern AS.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er pågående arbeid med tiltak knyttet til brannvern. De største tiltakene har allerede blitt gjort og betalt, slik som etablering av brannstiger og nytt brannalarmanlegg. Noen arbeider gjenstår knyttet til blant annet gipsing, brannmaling og bytte av dører mellom boder, trapperom og kjeller. Kjøper må påregne at slike tiltak gjennomføres i sameiet i løpet av de neste årene.

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?

Ja

Beskriv: Håndtaket til balkongdør er skadet og henger løst. Døren lar seg åpne og lukke, men døren, eller ihvertfall håndtaket, bør trolig byttes ut etter hvert.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0133/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jostein Berg Knutsen	**2026-03-09**

Identifikasjon

Jostein Berg Knutsen

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



Adresse	
Ullevålsveien 13B, 0165 OSLO	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267704**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80484682**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **764**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
246,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
246,04 kWh/m²	**14 763 kWh**



Ullevålsveien 13B, 0165 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 13B, 0165 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: 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 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 13

Vedtatt på sameiemøte den 15.05.2007.

§ 1

EIERANDELER

Eiendommen gnr. 208 bnr. 764 i Oslo Kommune er et sameie oppdelt i eierseksjoner.

Seksjonene fra 1 – 9 består av ideelle andeler som svarer til følgende sameiebrøker.

Seksjon nr. 1. 168/700

Seksjon nr. 2. 99/700

Seksjon nr. 4. 73/700

Seksjon nr. 5. 72/700

Seksjon nr. 6. 73/700

Seksjon nr. 7. 72/700

Seksjon nr. 8. 71/700

Seksjon nr. 9 72/700

Gårdens driftsutgifter blir å fordele i henhold til disse brøker.

§ 2

FORMÅL

Sameiets formål er å sikre eierens interesser ved felles administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

§ 3

BRUKEN AV SEKSJONENE, OMSETNING, MV.

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner, og plikter å følge husordningsreglementet som fastsettes av sameiemøtet.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at seksjonene kan omsettes fritt, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjoner, boder, m.v. kan fritt utleies under forutsetning av at leierne tilpliktes å følge vedtekter og husordningsregler. Ved utleie påligger det utleieren umiddelbart å besørge/bekoste nye navnskilt av opprinnelig type som settes på ringetablå, postkasse og døren til leiligheten. Eierskifte skal meldes til sameiets forretningsfører og styre for registrering. Det samme gjelder for eventuell utleie, dog ikke for enkeltrom. I relasjon til sameiet har de respektive hjemmelshavere til enhver tid fullt ansvar for sine disposisjoner. En ny eier blir ansvarlig overfor sameiet for de forpliktelser den forrige eier måtte ha unnlatt å oppfylle overfor sameiet. Ved eierskifte plikter den gamle eier å underrette den nye om rettigheter og forpliktelser i h.h.t. vedtektene.

§4

VEDLIKEHOLD FELLESANLEGG

Det påhviler sekjsonseier det fulle indre vedlikehold av seksjonen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. NyinnstalleringerFe, endring av peis etc. skal godkjennes av brannmyndighet. Dersom alminnelig godt vedlikehold unnlates kan de øvrige sameierne etter vedtak på sameiemøte sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Det ytre vedlikehold av eiendommen med unntagelse av de forhold som er nevnt ovenfor, skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Sameiet tegner felles huseierforsikring som dekker brannskade på bygningen. Innvendig skader må forsikres av den enkelte seksjonseier.

Nye utvendige arrangementer på bygning som skilt og lignende er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av sameiets styre. Dette gjelder også dører mot felles trappeoppgang.

§5

FELLESUTGIFTER OG FELLESUTGIFTERS BETALING

Fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles etter seksjonens brøk. På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et forskuddsbeløp a konto hver måned som fastsettes av sameiemøtet.

Med fellesutgifter forstås utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet så som:

- Elektrisitet og fjernvarme til fellesarealer og tekniske installasjoner.
- Kommunale avgifter, renovasjon og renhold.
- Forsikring av bygninger.
- Drift, vedlikehold av fellesarealer, fellesrom, felles tekniske anlegg, utvendig fasade og anlegg.

- Andel drift og vedlikehold at uteareler og garasjeanlegg.
- Forretningsfører, revisjon, styrehonorarer og vaktmester.
- Eiendomskatt.
- Serviceavgift for felles TV-anlegg.

Dersom det er nødvendig å forhøye det månedlige forskuddsbeløp kan styret gjøre dette med en måneds skriftlig varsel.

§6

ADMINISTRASJON, ÅRSMØTE OG STEMMERETT

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Sameiets styre har den daglige ledelse for driften av eiendommen. Sameiet kan meddele prokura. Hvert år skal det innen april måned med minst 14 dagers varsel innkalles til årsmøte. Styrets formann eller forretningsføreren sørger for innkallelse, som skal skje skriftlig. Styret er ansvarlig for sameiets forvaltning og drift.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjennelse av regnskap for siste kalenderår.
3. Budsjett for neste år.
4. Avgjørelse av spørsmål om eventuelle større vedlikeholdsarbeider, anskaffelser, og påkostninger som foreslås utført.
5. Vedtak i andre saker som er nevnt i innkallelse
6. Valg av styre som består av inntil 5 medlemmer

Saker som ønskes behandlet på årsmøte må være meldt til forretningsføreren senest 2 uker forut for årsmøtet med mindre sameierne samtykker i en annen tidsfrist.

En sameier kan være representert på sameiemøter av fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

På sameiemøte stemmer sameierne etter sameiebrøkens størrelse.

Med unntak av det som er angitt i disse vedtekter treffes alle beslutninger med alminnelig overvekt i sameiebrøken.

Det kreves to tredjedels overvekt i sameiebrøken til vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f. samtykke til reseksjonering
g. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Salg av sameiets øvrige seksjoner samlet eller enkeltvis betraktes ikke som et slikt vesentlig salg.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes dersom eiere av minst 10 % av sameiebrøken fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen er 14 dager. Forvaltningen av sameiets anliggender hører inn under styret med de begrensninger som følger av disse vedtekter.

§ 7.

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntil 5 medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen på sameiemøte. Styremedlemmene velges også etter sameiebrøken.

Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Sameierne underrettes om styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjoner, og gi instruksjon, samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er tilstede.

Utad tegner sameiet av styreformannen eller to styremedlemmer i felleskap.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor som velges av sameiemøtet. Regnskap for de foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiemøte.

§8

MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold fra seksjonseiers side kan sameiets styre pålegge seksjonseieren å fraflytte leiligheten, samt forplikte ham til å selge, jfr. Bestemmelser i eierseksjonsloven.

Sameiets styre kan disponere den tinglyste panterett til inndrivelse av utestående fellesutgifter og andre kostnader seksjonseieren er ansvarlig for.

§9

SANERING – NYBYGG

Ved oppføring av nybygg etter brann, sanering, og lignende fordeles de nye arealer i bygget i forhold til sameiebrøken. For vedtak om frivilling sanering kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

§10

ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter kan bare endres med to tredjedelers overvekt i henhold til sameiebrøken.

Oslo den 15.05.2007

ROBERT KARLSEN
STYREFORMANN

Ingunn Gurvin
STYREMEDLEM

MATHILDE GETUTZ HAGA
STYREMEDLEM

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 13

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekter		410 839	582 029
Sum driftsinntekter		**410 839**	**582 029**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	41 484	41 484
Andre driftskostnader	2	439 328	517 339
Sum driftskostnader		**480 812**	**558 823**
DRIFTSRESULTAT		**(69 973)**	**23 206**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		**0**	**0**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad – annen finanskostnad		0	0
Sum finanskostnader		**0**	**0**
NETTO FINANSPOSTER		**0**	**0**
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		**(69 973)**	**23 206**
ORDINÆRT RESULTAT		**(69 973)**	**23 206**
ÅRSRESULTAT		**(69 973)**	**23 206**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføring annen egenkapital	3	(69 973)	**23 206**
Sum overføringer og disponeringer		**(69 973)**	**23 206**

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 13

Balanse

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	(3 308)
Bankinnskudd, kontanter ol.		1 526	27 190
Sum omløpsmidler		**1 526**	**23 882**
SUM EIENDELER		**1 526**	**23 882**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	3	(58 056)	11 917
Sum egenkapital		**(58 056)**	**11 917**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 564	7 164
Skyldig offentlige avgifter		3 652	1 434
Annen kortsiktig gjeld		3 366	3 367
Sum gjeld		**59 582**	**11 965**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 526**	**23 882**

Oslo, 20. Juni, 2025

Jostein Knudsen
Styreleder

Mathilde Zetlitz Haga
Styremedlem

SAMEIET ULLVÅLSVEIEN 13

Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Lønnskostnad

Det var en ansatt i sameiet i 2024. Vaktmester har mottatt bruttolønn tilsvarende nok. 41 484 for 2024.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 – Andre driftskostnader

	2024	2023
Kommunale avgifter	178 850	154 257
Forretningsførsel	47 500	47 500
Strøm	5005	4 763
Vedlikehold	96 578	186 176
Forsikring	72 535	91 402
Bank gebyrer	8 653	12 106
Diverse kostnader	21 784	21 135
Global connect	4 673	0
Vaktmestervikar	3 750	0
Sum andre driftskostnader	439 328	521 464

Note 3 – Egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 1. januar 2024	23 882
Årets resultat	(69 973)
Opptjent egenkapital pr. 31. desember 2024	(46 091)

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 5-0133/26
Oslo, 09.03.2026

Megleropplysninger på Ullevålsveien 13B - gnr. 208, bnr. 764, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Jostein Berg Knutsen	Ullevålsveien 13B, 0165 Oslo	15.12.1993

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	sameiet Ullevålsveien 13			
Styreleder	Navn: Jostein Knutsen	Tlf.	E-post.: jostein.knutsen@yahoo.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 208	Bnr.: 764	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	983989225	Tomten er [v] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [v] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[v] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [v] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If SP0001754398			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [v] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [v] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [v] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr		Seksjonens andel formue? Kr		

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3720	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. hver md	Fellesutgiftene inkluderer: forretningsførsel, vaktmester, komm. avg, forsikring, mm			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4425	Kontonummer for betaling: 86013394913	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4950	Kontonummer for betaling: 86013394913	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Sameiet har mottatt pålegg fra brannsikkerheten fra Brann og redningsetaten om utbedring av brannsikkerheten Flere av påleggene er allerede utbedret, men det gjenstår enkelte arbeider i kjellerarealene. Gjennomføring av resterende tiltak vil kunne medføre noe økte felleskostnader gjennom en ekstraordinær innbetaling i løpet av 2027

For Mangler data

Oslo, 11.03.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.engbirk@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Parken Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Med vennlig hilsen

Michelle Engbirk
Medhjelper
+47 413 95 609 / m.engbirk@nordvikbolig.no

Protokoll fra sameiemøte i Ullevålsveien 13 den 20. juni 2025

Tilstede var:

Jostein Knutsen
Mathilde Haga, representerer M.J Veums legat og Jan Olav Aamlid

Følgende saker ble tatt opp til behandling:

1. **Konstituering og opptak av navnefortegnelse, valg av sekretær, 2 personer til å undertegne protokollen og spørsmål om møtet er lovlig innkalt.**

Møte ble vedtatt som lovlig innkalt, Jostein Knutsen ble valgt til å signere protokollen, Mathilde Z Haga ble valgt som sekretær.

2. **Godkjenning av regnskap for 2024.**

Regnskap for 2024 ble godkjent uten kommentarer.

3. **Forslag til budsjett for 2025.**

Det ble vedtatt å inndrive et ekstra beløp på nok 10000 per seksjonseier per 1. juli og et tilsvarende beløp per 1. oktober i forbindelse med arbeidet for å sikre brannsikkerhet i gården.

4. Valg av styre.

Jostein Knutsen ble valgt til styreleder, og Mathilde Z Haga ble valgt til styremedlem.

Intet mer ble tatt opp til behandling og møte ble avsluttet.

***

Husordensregler Ullevålsveien 13

Det er ikke lov til:

- å røyke inne i fellesområder.
- å sette fra seg klær, møbler osv i fellesområder, eller utenfor/rundt bygget.
- å lage sjenerende støy i bygget.
- etter kl 22.00 – kl. 07:00 skal det være stille alle hverdager og fra kl 23. 00 – kl. 08:00 på helge/fridager.
- å kaste søppel utenfor søppelbøtter/dunker, postkasser etc
- å sette Sykler etc andre steder enn på sykkelstativ
- å la hoveddøren inn til bygget stå ulåst/åpen.
- å skru av/koble ut/røre noe som helst brannutstyr/anlegg for andre enn de som er autorisert til å bruke dette utstyret, selv om det er utløst brannalarm eller andre alarmer.
- Alle plikter å varsle dersom det oppdages mangler eller mistenkelige forhold i leilighetene eller på fellesområder.
- å leie ut til kommunale leietakere.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.02.2020

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201706167-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 13	Eiendom:	208/764/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 13	Adresse:	Ullevålsveien 13, 0165 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullevålsveien 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 10.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706167			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	22.03.2017	1/9
Plan 2	B1503-04	15.03.2017	1/13
Snitt	B1503-03	15.03.2017	1/14
Fasade	B1503-02	15.03.2017	1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 13, Ullevålsveien 13, 0165 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201503507-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Annelise Christiansen	Dato: 21.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 13	Eiendom:	208/764/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 13	Adresse:	Ullevålsveien 13, 0165 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 13

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201503507			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	30.06.2015	6/2
Plan 3. etasje	B1503-01	30.06.2015	6/3
Fasade	B1503-02	30.06.2015	6/4

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 13, Ullevålsveien 13, 0165 OSLO

23/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Ullevålsveien 13

86/2531

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Verdi kr 100.000,-
Heis bygges uten ferdigattest
05/4 89 Jan. Dalseth

T.E.

Meldes ikke GAB

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 6/5-87
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 8/90 dato — sign.
- ☐

Ferdigbesiktigelse 30.4.87 AO

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art
Ominnr. i 1. etg og kjeller
Hele arbeidet.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Murm. Rune H.Heder Postboks 2402,Solli 0202 Oslo 2	1.8.86.	
Ansvarshavende 44 39 77	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
208	764		

Matr. nr.

Adresse
Ullevålsveien 13

Byggherre
Oslo Mynthandel v/Jan Olav Aamlid
Ansvarl.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J.nr. 02531
Mottatt 23 MAI 1986

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309702-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Dato: 22 JUN 2004 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 13	Eiendom:	208/764/0/0
Tiltakshaver:	Eiendoms- og byfornyelsesetaten v/Bård Langvandslien	Adresse:	Postboks 4753 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Interconsult ASA v/Jørgen Saxegaard	Adresse:	Postboks 6412, Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: AF Decom AS, Postboks 34 Grefsen, 0409 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 · 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt CAD 19/1-89

Arbeidets art
Innredning 2 leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ullevålsveien 13		81/3061

Byggherre

Oslo Mynthandel
v/Jan Olav Aamed
Kongensgate 31
0153 OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Knut I. Brindem
P.b. 2402 - Solli
0202 OSLO 2

THE/tfn

Dato 6.januar 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD

A N M E L D E L S E.
2 bl. tegninger
1 bl. beregninger.

N. B. BYGNINGS- 74/40 -N OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandring og ombygning.

på matr.nr. 13 Ullevaalsveien.

Innlevert 25-1-40. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo dem 25-1-40

A. Hillmann

GM/TB

Ad: 13. Ullevålsveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter gjeldende bestemmelser for innreding av garasjer og på følgende vilkår:

Det må skaffes effektiv ventilasjon. Avtrekkskanalen må føres over gavlen på nr. 15. Ullevålsveien.

Oslo helseråd den 29. januar 1940.

Etter fullmakt.

Bygn. ...

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Mstr.nr.	Løpenr.
13 Ullevålsveien	13 Ullevålsveien	50/3788

Byggherre
Valborg Fohn,
Ullevoldsvn. 13,
Oslo.

Ansvarshavende

Dato 28/3-1958.

Arbeidets art innredn.dusjbad

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for Bygningsinspektøren
H.Rein

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /764 /0 /0**

BYGG												LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80484682	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Eiendomsdrift, tjenesteyting el utleievirksomhet	6	5	440	280	720	24.04.2009	N:6643804 Ø:597437	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA-TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
K-1	0	0	130	130	0	0
H-1	0	0	150	150	0	0
H-2	2	150	0	150	0	0
H-3	2	150	0	150	0	0
H-4	2	140	0	140	0	0
sum	6	440	280	720	0	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030117972 ULLEVÅLSVEIEN 13	H-2-1	62	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/764/0/4	24.04.2009
030117972 ULLEVÅLSVEIEN 13	H 2 2	62	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/764/0/5	24.04.2009
030117972 ULLEVÅLSVEIEN 13	H-3-1	62	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/764/0/6	24.04.2009
030117972 ULLEVÅLSVEIEN 13	H-3-2	62	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/764/0/7	24.04.2009
030117972 ULLEVÅLSVEIEN 13	H-4-1	62	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/764/0/8	24.04.2009
030117972 ULLEVÅLSVEIEN 13	H-4-2	62	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/764/0/9	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.0001	29.01.2006

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	81/1733
Kulturminne	03010203029
Journalnummer	199903207
Journalnummer	81/3061
Journalnummer	200309702
Journalnummer	1886/0000

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	SEKSJON 1 - 3 ER NÆRINGSSEKSJONER	200012907	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	GJENOPPRYGGING AV RIVESNITTET I FORBINDELSE MED	200309702	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	RIVING AV BAKBYGNING - INNST. AV WC I KJ.F.ATT. 22.6.04	200309702	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Br. endr fra forretn. til serv.sted i kj. og 1.etg.	199903207	01.01.0001

BYGG												LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygningsendring	80484682-1	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	2	1	140	0	140	24.04.2009			

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-4	2	140	0	140	0	0
sum	2	140	0	140	0	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
	H-4-1	62	1	1	2	Bolig	Kjøkken		24.04.2009
	H-4-2	62	1	1	2	Bolig	Kjøkken		24.04.2009
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		208/764/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO

Tatt i bruk	09.09.1985	09.09.1985

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	81/3061

BYGG												LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80484674	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	Bygning revet/brent	Bolig	0	3	0	0	0	24.04.2009	N:6643800 Ø:597424	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-1	0	0	0	0	91	0
H 2	0	0	0	0	91	0
H-3	0	0	0	0	91	0
sum	0	0	0	0	273	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		208/764/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Bygning revet/brent	01.01.0001	28.01.2006
Tatt i bruk	01.01.1870	01.01.1870

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200309702
Kulturminne	03010203077

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	REVET. IFØLGE BREV 22.06.2006	200309702	01.01.0001

IV J.-No. 34/86.

678 548–547. 86.

Bygningsanmeldelse

til Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.- No. 1.3 ved Ullevaalsveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: ~~□ Meter~~. 3 Etager | tilsammen:
Tilbygning Sidebygget Gaard 226 □ alen ~~□ Meter~~. 2 do. |
624 □ alen.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 2500 □'

Bygningens Bestemmelse (§ 70) til Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens Høide 19½'

Etagernes Antal 3

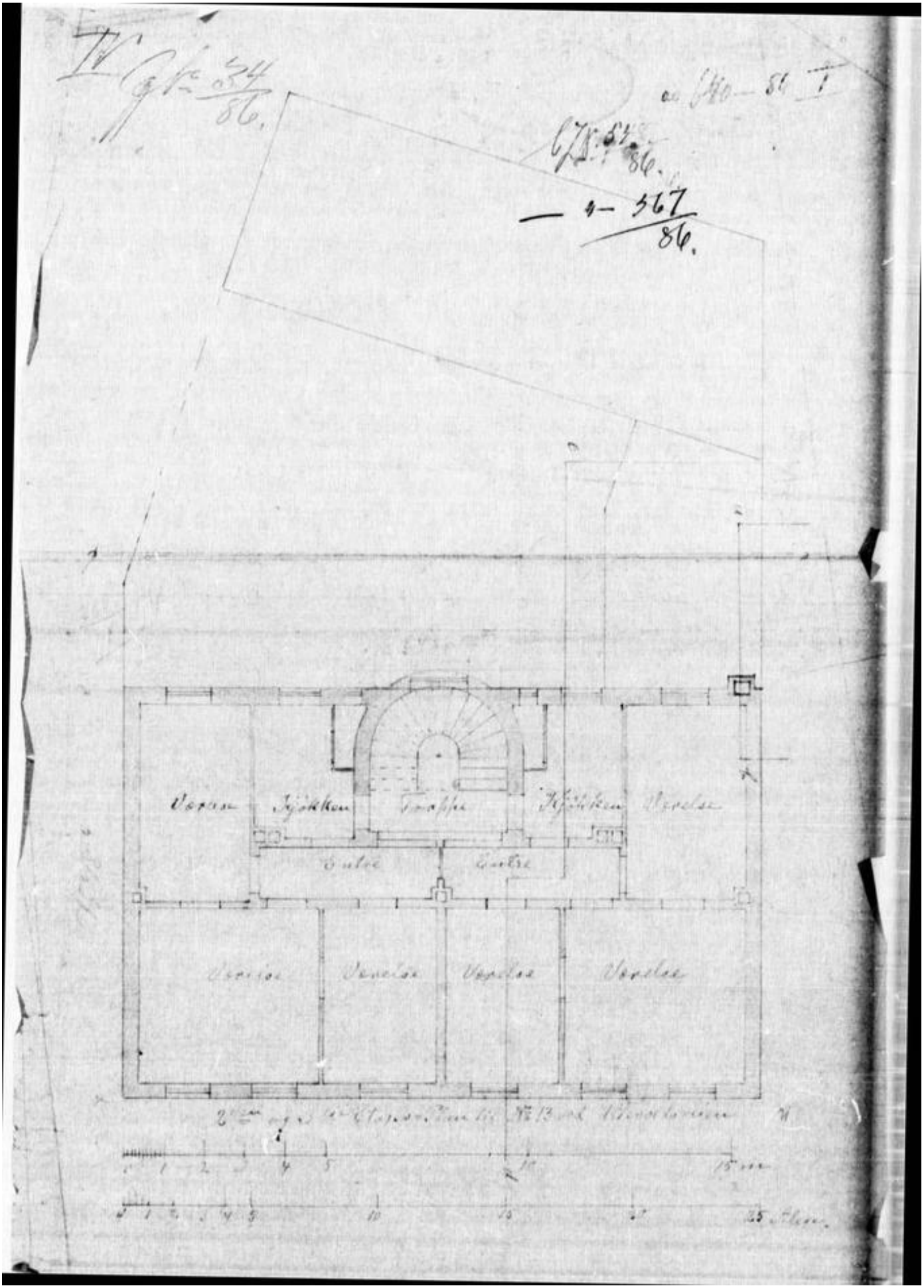
Etagernes Høide (§ 44) hver Etage 5'6"

Fundamentering (§ 26) Kvadre eller Granitstenbelter

Grundbeskaffenhed antagelig Sandgrund

Isolation (§ 25) Vandtæthed

Drainering og Kloakvandet ledet gjennem Kjældergulvet, Drainering af 2 Drainrør og Kloak af 5 Tums indvendig glaserede Leerør hvor Dandlaas.

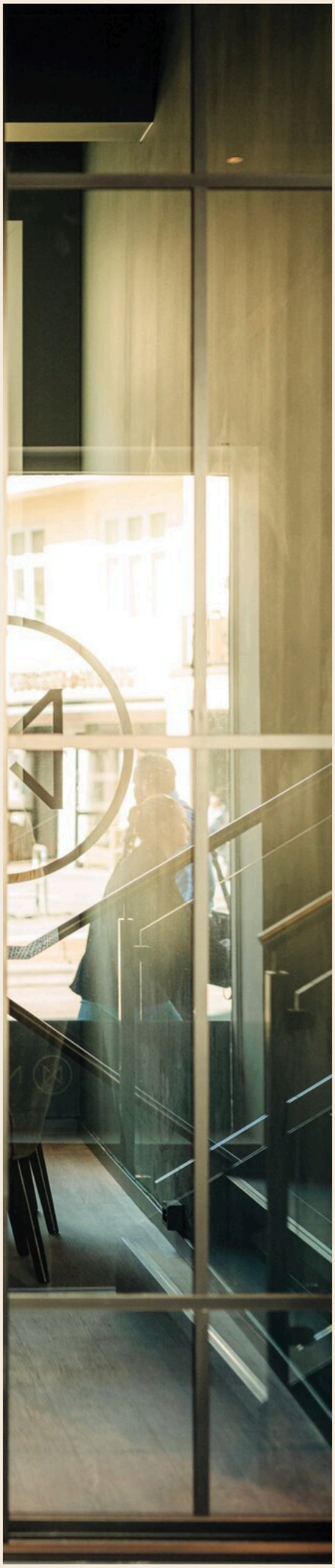


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 13B 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 764, snr 4 (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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Johansson Dahlén
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

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