NORDVIK

Ullevålsveien 94A

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 94A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet toppleil. over 2 plan. 11 kvm solrik balkong, 2 stuer, høy standard, garasje. Ettertraktet beliggenhet.

Prisantydning	**9 950 000,-**
Omkostninger	**250 730,-**
Totalpris	**10 224 730,-**
Fellesgjeld	**24 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 343,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ullevålsveien 94A!

Unik 3-roms toppleilighet med god planløsning over to luftige etasjer. Herlig uteplass i tilknytning til romslig stue/kjøkken med koselig peis. Videre har du to soverom av god størrelse, samt bod/vaskerom. I tillegg har du et lekkert og påkostet baderom, samt toalettrom fra 2022. Rikelig med lagringsplass i bod og lagringshems over garasjeplass.

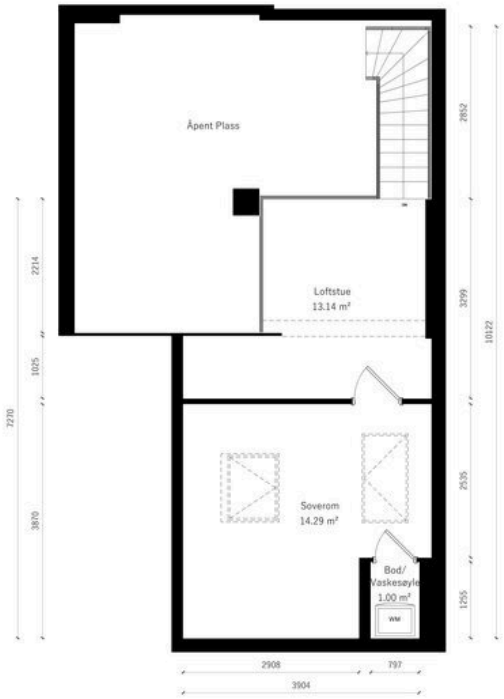
Høydepunkter:

- Baderom og toalettrom (2022) med eksklusive tilvalg fra bla. Vola og Flos
- Tak byttet i regi av sameiet i 2022
- Lyssetting fra Expo Nova
- Varmepumpe i stue
- Peis
- Ingen gjenboere
- Garasjeplass med elbillader
- Fantastisk lys- og solforhold
- Generøs takhøyde på opptil 5m
- Attraktiv beliggenhet rolig blindvei
- Nærhet til kafé, butikker og kollektivtransport

Denne må oppleves!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

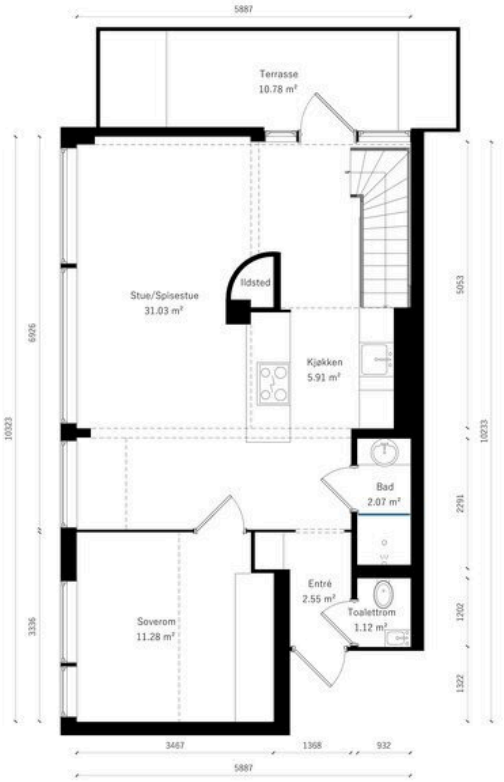


Ullevålsveien 94A

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



Ullevålsveien 94A

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D

4. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm


HVAD ER JEG UTEN DIG?




HVAD ER JEG
UTEN DIG?



















Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøblement





De store vindusflatene gir rikelig med naturlig belysning

Soverommene er vendt mot rolig område




AEG
AEG

Loftsetasjen byr på TV-stue og et soverom/hjemmekontor, samt vaskerom/bod.





Fin plass til hjemmekontor

Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor





Leiligheten ligger skjermet og sentralt til på Adamstuen





Området har en attraktiv og urban beliggenhet med kort vei til sentrum og enkel adkomst til øvrige bydeler

Det medfølger garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg




Big box.
Ikea
Ojes Ohlson


SUSHI HJØRNET ADAMSTUEN
OSLO RAW
BANH MI, BABY
ADAMSTUEN TANNREGULERING

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
14-0112/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 94A, 0451 OSLO
Gnr 47, bnr 29, snr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 29, snr 1 (ideell andel 1/25) i Oslo kommune

Selgere
Mats Herding Solberg
Vilde Hjelleset Bergan

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)
24 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 974 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
249 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 224 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 237 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, toalettrom, bad, soverom, stue/spisestue og kjøkken.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Garderobe / vaskerom, soverom og stue.
Total BRA: 19 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 4 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal på loft / 5 etg er med skråtak og areal med lav takhøyde er oppført som ALH (29 kvm).

Solforhold
Selger opplyser om sol fra den står opp om morgenen i vinduene i øst til ca. 19 på sommerstid på balkongen.

Innhold
4. etasje - 57 kvm BRA-I: Entré, toalettrom, bad, soverom, stue/spisestue og kjøkken.

5. etasje - 19 kvm BRA-I (29 kvm gulvareal): Garderobe / vaskerom, soverom og stue.
I tillegg disponerer boligen én bod i kjeller (målt til 4 kvm), samt en lagringshems over parkeringsplass (ca. 20 kvm med takhøyde 120cm). Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg (merket nr 9).

Entré
Innbydende entré med 1-stavs bambusparkett og pussede, malte veggflater. Herfra er det god flyt videre inn i boligen. Leiligheten har glatte, malte innerdører som gir et stilrent uttrykk.

Stue / Spisestue
Boligens oppholdsrom fremstår som luftig og særpreget med god takhøyde og spennende arkitektur. Den sentrale peisen gir både varme og en hyggelig atmosfære, og skaper et naturlig samlingspunkt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 11 m². Det er også installert varmepumpe i 2019 som gir en behagelig temperatur året rundt.

Kjøkken
Kjøkken fra 2018 med innredning fra Ike. Glatte fronter som står i stil med benkeplate i kompositt, underlimt metallvask og ettgreps armatur gir et moderne preg. Flislagt bakvegg mellom benkeplate og overskap. Induksjonstopp med integrert avtrekk og kullfilter. Rommets utforming deler av de ulike sonene samtidig som det holdes åpent og luftig.

Bad
Stilrent og flislagt bad fra 2022 (dokumentasjon foreligger). Gulv med varmekabler og vegger med fliser i varierende uttrykk. Innredet med skuffeseksjon og toppmontert servant. Dusjnisje med glassdører og regnfallsdusj. Nisje i vegg for praktisk oppbevaring.

Toalettrom
Separat toalettrom med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Vegghengt toalett og servant med ettgreps armatur. Speil er innfelt i flislagt vegg.

Soverom
Hovedsoverommet er av svært god størrelse. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Oppbevaring er ivaretatt av en stor skyvedørsgarderobe. Soverommene vender mot stille og fredelig område.

Loftstue
Fra stuen leder en malt tretrapp opp til loftsetasjen. Her finner man en hyggelig loftstue med åpen løsning mot underetasjen, som gir rommet en lys og luftig atmosfære.

Soverom 2 / Hjemmekontor
Romslig soverom i loftsetasjen med plass til seng, garderobe og et hjemmekontor. Skråtak med takvinduer gir rikelig med lysinnslipp og en kul kontrastvegg lar kreativiteten bruse.

Vaskerom / Bod
Praktisk bod/vaskerom i tilknytning til soverommet på loftet. Rørføringer til bad, toalett og vaskerom ble fornyet i 2022.

Standard
Innvendig:
- Leiligheten har 1-stavs bambusparkett i entré/gang, kjøkken og oppholdsrom i hovedetasjen.
- I loftsetasjen er det malte parkettgulv samt fliser på våtrom og vaskerom. - Innervegger består av pussede og malte gipsvegger i varierende farger og uttrykk i entré/gang, kjøkken og øvrige oppholdsrom.
- Himlinger er pussede og malte gipshimlinger i entré/gang, kjøkken og oppholdsrom, hvor deler er utført med skråtak.
- Etasjeskillere antas å være utført i betongplank, mens etasjeskiller mot loft antas å være utført med trebjelkelag.
- Fra 4. etasje til loftsetasjen er det malt tretrapp med malte vanger, rekkverk og spiler.
- Boligen har glatte, malte dørblad, og i loftsetasjen er det dør med glassfelt.

Baderom
Badet ble pusset opp i 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og samsvarserklæringer fra utførende håndverkere, og vurderingen er lagt til grunn etter byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger våtromsbevis. Vegger er flislagt med malt himling, og flisene har noe varierende utforming. Det er dimbare spotter og pendel som belysning, og dusjsonen er utført med nisje i vegg. Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Rommet er innredet med skuffeseksjon og toppmontert servant. Dusjsonen har dusjnisje og foldevegger i glass, samt regnfallsdusj. Badet har naturlig avtrekk.

Toalettrom
Toalettrommet har flislagte vegger. Det er vegghengt toalett og servant med ettgreps blandebatteri. Speil er innfelt i flislagt vegg. Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2018 med innredning fra Ikea, utført med glatte fronter. Det er parkett på gulv og slette, malte vegger, og himlingen er slett malt med spottskinner som belysning. Innredningen har benkeplate i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur, og det er flislagt bakvegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med innebygget avtrekk og kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

Tekniske installasjoner
- Vanninstallasjoner er utført med antatt plastbelagt

kobber fra hovedsakvanninntak og frem til utstyr på kjøkken.
- Rørføringer til bad, toalett og vaskerom på loft ble fornyet i 2023, jf. fremlagte kvitteringer.
- Det er fordelerskap i himling på toalettrom, utstyrt med stoppekran.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av antatt støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventiler på dusjbad, kjøkken og toalettrom, samt tilluft via ventiler i overkant av vinduer.
- Det er varmepumpe montert i stue i 2019.
- Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer har 40 A hovedsikring.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer. Avvik: Forventet levetid for vinduer er 20-30 år ved korrekt montering, normalt vedlikehold og bruk. Det er satt tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder, registrert slitasje og noe støv mellom glassene.
- Dører. Avvik: Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Spesialrom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Avvik: På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
- Våtrom > Bad > Ventilasjon. Avvik: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Pipe og ildsted. Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 9. Det er montert ladeboks som håndteres av Wattif med abonnement (59 kr pr mnd.).

Modernisering og påkostninger
2022 - Totaloppussing av bad og toalett
2022 - Hele leiligheten malt opp på nytt
2023 - Vaskerom opprettet på i andre etasje
2023 - Gulv malt i andre etasje
2023 - Platting bygget med utekjøkken og daybed samt smarte oppbevaringsløsninger

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Super Entreprenør AS, A-membran AS, Atom Rørleggerbedrift AS og Vital Elektro AS. Totalrenovering bad og toalettrom, mars/april 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-membran AS og Atom Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering bad og toalettrom, mars/april 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Super Entreprenør AS, A-membran AS, Atom Rørleggerbedrift AS og Vital Elektro AS. Totalrenovering bad og toalettrom, mars/april 2022.

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: Tak byttet i 2022 i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vital Elektro AS mars/april 2022: montering av lamper, montering og oppkobling varmekabler bad og toalettrom, skifting av stikkontakter. Vestre Aker Elektro juni 2023: montering av 3 lamper på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I 2023 I regi av styret.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader i garasjeanlegg. TLS Elektro.

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: Aktiv Rørlegger Service AS. Lagt smøremembran, flis og koblet til vaskemaskin i innvendig bod.

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)
Ja
Beskriv: Sameiet har hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen. Styret hadde til generalforsamling juni 2025 innhentet to tilbud, ett med tetting innenfra til estimert totalkost ca 80.000 kr, og ett med full drenering utenfra og ny tettningsmembran estimert til totalkost ca 750.000 kr. (Deles på 33 enheter) Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning. VEDTAK: Det undersøkes begge løsninger både med og uten graving.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sommeren 2025 kom det en liten mengde vann (ca to spiseskjeer) inn fra taket langs pipe/lettvegg ved kjøkkenøy, under styrtregn/ekstremvær. Skaden ble meldt til sameiet og boligforsikringen. Takstmann ble sendt, og målte fuktnivåer i tak, langs pipe og i lettvegg. Han fant ingen fukt, og fant heller ikke punkt hvor vann har trengt inn. Takstmann forklarte at det hender man kan oppleve mindre lekkasjer som oppstår kun når det pøsregner og blåser kraftig i en spesifikk vinkel. Han sa at dersom dette skjer igjen (vi har aldri opplevd det hverken før eller etterpå) kan det meldes inn på nytt. Man må da påse at takstmann kommer samme dag eller dagen etter for å måle fukt, og finne årsak. Sameiet har bekreftet at de er ansvarlige for skaden da den gjelder tak, og forsikringen har bekreftet at sak kan gjenåpnes og at de dekker utbedring av eventuell vannskade i leilighet ved ny eller større vanninntrenging.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Observert et sølvkre ved to anledninger (2024 og 2025) på dusjbad. Fulgt anbefalinger ved sløvkreobservasjon: - Skrudd opp varmkabler - Luftet - Vasket ned. Ikke observert siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Hjørne på koketopp sprukket. Kun estetisk problem, fullt fungerende.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt bruksareal i salgsoppgave 2021 var 75 kvadratmeter.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: (samme som punkt 13) Sameiet har hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen. Styret hadde til generalforsamling juni 2025 innhentet to tilbud, ett med tetting innenfra til estimert totalkost ca 80.000 kr, og ett med full drenering utenfra og ny tettningsmembran estimert til totalkost ca 750.000 kr. (Deles på 33 enheter) Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning. VEDTAK: Det undersøkes begge løsninger både med og uten graving.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Med skrå takvinduer i andre etasje, har vi opplevd at det kan regne inn når vinduene står åpne og har lært at det beste er å heller bruke spjelk i vått vær.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Taktekking er utført med asfalt takmembran. Yttervegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig isolert med EPS (plastisolasjon). Fasader er utført med fiberpuss og malt overflate. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddør er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør. Balkongdør er malt tredør med isolerglass. Fra stuen er det utgang til terrasse. Rekkverk er utført i stålkonstruksjon med trepanel og malte overflater. Leiligheten disponerer ekstern bod samt garasjeplass med lagringshems.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ingen fastmonterte eller pendlende lamper følger med i salget bortsett fra Spot-baser og spoter.

- Ingen TVer eller lydanlegg følger med salget.
- Ingen vegghengte hyller følger med salget.
- Knagger i gang følger ikke med salget.
- Grillen (rød kamado) følger ikke med salget.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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 er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe. Det er varmekabler i gulv på dusjbad og toalettrom. Forøvrig vedfyring i peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 8 145 kWh for hele 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 343,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, drift garasjeanlegg, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og fells bygningsforsikring.

Totale felleskostnader fordeles slik:
Fellesutgifter bolig: kr 3.329,-
Bredbånd (kollektiv avtale med Global Connect): kr 299,-
Nedbetaling andel fellesgjeld: kr 1.328,-
Fellesutgifter garasjeplass: kr 387 ,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 1 000,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 912 738,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 650 950,- 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 94, orgnr. 875804162

Om sameiet
Sameiet Ullevålsveien 94 består av 33 seksjoner. Engelstad Gårdservice har stått for vaktmestertjeneste. Rengjøring og Vedlikehold AS står for renhold av fellesareal.

Følgende opplysninger fra årsmøtet er verdt å merke seg:

- Fuktproblematikk i kjeller
Sameiet har over flere år hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder, spesielt i garasje og boder mot sørøst og nord. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen.
Styret har innhentet vurderinger og tilbud fra vaktmester og to entreprenører (NOR og Enviro). NOR foreslår en punktvis og rimeligere behandling uten garanti, mens Enviro tilbyr omfattende dreneringsarbeid med høyere kostnad. Ingen av løsningene gir full dekning av alle problemområder eller gjenoppretting av hager og terrasser.
Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning.
VEDTAK: Vedtatt med 11 stemmer for, det undersøkes begge løsninger både med og uten graving.
(Ref. protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 94 avholdt tirsdag den 29.04.2025).

Styret utførte følgende arbeid i 2024:

1. Installasjon av brannvarslingsanlegg
Som besluttet på forrige årsmøte er det installert nytt brannvarslingsanlegg i begge oppganger. Anlegget er ferdigstilt innenfor vedtatt budsjett og er testet og godkjent av installatør.Etter enkelte utløste alarmer er det observert behov for tydeligere rutiner knyttet til avstilling. Styrethar derfor hengt opp skriftlige instrukser i begge oppganger, og minner samtidig om viktigheten av åfølge disse nøye.

2. Bytte av internettleverandør
Overgangen fra Telenor til Global Connect ble gjennomført med minimal nedetid og har medført bedre internettopplevelse for de fleste beboere. Overgangen har også bidratt til at felleskostnadene kunne holdes stabile gjennom året. Det har imidlertid vært noe utfordringer for beboere med fysisk TV-boks, der responsen fra GlobalConnect har vært mangelfull. Styret har fulgt opp saken, og tjenestene fremstår nå som stabile.

3. Håndtering av kloakklekkasje
I oktober oppsto en kloakklekkasje som også berørte parkeringsplassen til naboeiendommen. Hendelsen medførte anmeldelse til Mattilsynet grunnet tidligere lignende hendelser. Styret håndterte situasjonen i samarbeid med naboens styre, vaktmester og Aktiv Rørinspeksjon. Lekkasjeproblemet ble løst innen 24 timer. Kostnadene knyttet til utrykning var betydelige. Styret minner om at slike hendelser ofte skyldes feilbruk av toaletter, og oppfordrer beboerne til ikke å kaste våtservietter og lignende. Det er nå innført rutine for halvårlig spyling og kontroll, samt planlagt installasjon av gjennomsiktigkontrollrør i garasjen for forebygging. Ved gjentakende hendelser kan det bli påkrevd å grave opp og reetablere rørsystemet – en svært kostbar utbedring.

4. Vedlikeholdsplan og fuktskader i kjeller
Etter kartleggingen gjennomført i 2023, har styret videreført arbeidet med vurdering av utbedringsbehov. Gjennom 2024 har det blitt rapportert om vedvarende fuktproblemer i kjellerarealer. Flere fagkyndige er konsultert, og det er utarbeidet en teknisk utredning. Denne vil bli presentert på årsmøte i 2025.Fuktproblematikk i kjeller vurderes nå som et av sameiets mest presserende vedlikeholdsbehov.

5. Dugnader
Både vår- og høstdugnad ble gjennomført i 2024. Høstens dugnad ble dessverre annonsert sent, som følge av manglende kjennskap til tidligere praksis rundt fastsatte datoer. Styret har tatt lærdom av dette og vil sikre bedre forutsigbarhet fremover.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ved salg plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 24 000,-pr. 18.02.2026

Bank: DNB
Resterende gjeld: kr 645.844,74,- (pr 05.01.2026)
Lånenummer: 1636.56.69582
Lånetype: Annuitet
Antall forfall pr år: 12
Rente (pt): 6,6%
Reell innfrielsesdato; 15.08.2028

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 691,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntektene i 2024 var totalt på kr. 1 373 932,- Utgiftene i 2024 var totalt på kr. 1 535 837,-
Resultatet av driften for 2024, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. 161 670,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 50 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Styreleder opplyser om følgende ift. vedlikehold og økning av kostnadene: "Det utredes for tiden et mulig behov for å utbedre et problem med vanninntrenging i garasjen under utkraget kjeller. Vanskelig å estimere kostnader, men hypotesen er at det vil koste et sted mellom 600 000 og 1 200 000".

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle plikter å gjøre sitt for å holde eiendommen i orden. Dugnad holdes vår og høst. Beboere som ikke deltar i dugnadsarbeidet kan bli pålagt å betale en avgift.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3879696-2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 556 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger skjermet og sentralt til på Adamstuen. Området har en attraktiv og urban beliggenhet med kort vei til sentrum og enkel adkomst til øvrige bydeler.

I nærområdet finner du populære områder som St. Hanshaugen, Adamstuen, Bislett og Thereses gate. Her ligger et bredt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og spesialbutikker, blant annet Kaffebrenneriet, Gutta På Haugen, Åpent Bakeri og Pascal. Du finner også apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopol samt populære spisesteder som Jubel, Ansjosen, St. Lars og Smalhans.

Området byr på et godt utvalg av dagligvareforretninger. Nærmeste butikk er Joker, som også holder søndagsåpent. I gangavstand finner du både Bunnpris og Kiwi. En kort spasertur unna ligger Majorstuen med den velkjente handlegaten Bogstadveien/Hegdehaugsveien, kjent for sitt brede utvalg av butikker og servicetilbud.

Rett i nærheten ligger Idioten, et populært samlingspunkt for beboerne året rundt. Om sommeren benyttes området til ballspill og utendørsaktiviteter, mens det vinterstid tilrettelegges for både skøyter og aking. I tillegg har du kort vei til Stensparken og St. Hanshaugen park, som begge byr på grønne plener, turstier, lekeplasser og hyggelige uteserveringer.

Offentlig kommunikasjon
Gode kollektivforbindelser med flere trikkeholdeplasser og busstopp i området som tar deg effektivt rundt i byen.

Avganger med trikk fra Adamstuen (ca. 3 min. gangavstand):
17 Rikshospitalet - Sinsen-Grefsen stasjon via sentrum og Carl Berners plass
18 Rikshospitalet - Storo-Grefsen stasjon via sentrum og Grünerløkka

Avganger med buss fra Vestre Aker kirke (ca. 5 min. gangavstand):
20 Galgeberg - Skøyen
25 Haugerud/Kjelsås stasjon - Majorstuen
28 Økern - Fornebu
FB1 Oslo lufthavn

Avganger med buss fra Bislett (ca. 13 min. gangavstand):
21 Tjuvholmen - Helsfyr
26 Ellingsrudåsen
FB5A Oslo lufthavn

Avganger med buss fra Tannlegehøyskolen (ca. 12 min. gangavstand):
37 Helsfyr - Nydalen

Majorstuen T-banestasjon ligger ca. 18 minutters gangavstand unna leiligheten. Herfra går alle T-banens linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.1997.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 09.10.2024.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- 4. etg: Deler av opprinnelig stue er i dag soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- 4. etg: Vegg mellom opprinnelig spisestue og soverom er revet og rommene er i dag en stor stue/spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- 5. etg: Hele etasjen var opprinnelig et stort soverom, samt en liten bod. Rommet er delt opp i et mindre soverom, samt en TV-stue. Boden er innlemmet i soverommet, samt det er etablert en ny bod i motsatt hjørne av rommet. Omgjøring fra sekundærrom (bod) til primærrom (soverom) og motsatt er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Plansak (Detaljregulering) - Saksummer: 202207037 - Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Hensikt: Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas.

Byggesak - Saksnummer: 202511348 - Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 202510889 - Stensgata 45 B - bruksendring fra næring til bolig
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/09618 - Thulstrups gate 4 - oppføring av 13 stk. midlertidige omsorgsboliger
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 202517484 - Sognsveien 4 - bruksendring av bod til bolig og endring i bærende konstruksjon
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/00512 - Sophus Bugges plass - forhåndskonferanse, fotball- og isbane
Status: Under behandling

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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/47/29/33:
20.09.1938 - Dokumentnr: 11077 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1992 - Dokumentnr: 32878 - Erklæring/avtale
Disp. fra plan- og bygn.l par. 67 vedr. Ullevålsvn. i anl. utskillelse/ bebyggelse av d.e. Plikt til å opparbeide vei og vederlagsfri avståelse av veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1994 - Dokumentnr: 25250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 835/26475

18.08.1994 - Dokumentnr: 45287 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 790/26395

20.09.1938 - Dokumentnr: 11077 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1992 - Dokumentnr: 32878 - Erklæring/avtale
Disp. fra plan- og bygn.l par. 67 vedr. Ullevålsvn. i anl. utskillelse/ bebyggelse av d.e. Plikt til å opparbeide vei og vederlagsfri avståelse av veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1994 - Dokumentnr: 25250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 6300/26475

18.08.1994 - Dokumentnr: 45287 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 6300/26395

301/47/29/1:
20.09.1938 - Dokumentnr: 11077 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1992 - Dokumentnr: 32878 - Erklæring/avtale
Disp. fra plan- og bygn.l par. 67 vedr. Ullevålsvn. i anl. utskillelse/ bebyggelse av d.e. Plikt til å opparbeide vei og vederlagsfri avståelse av veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1994 - Dokumentnr: 25250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 835/26475

18.08.1994 - Dokumentnr: 45287 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 790/26395

20.09.1938 - Dokumentnr: 11077 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1992 - Dokumentnr: 32878 - Erklæring/avtale
Disp. fra plan- og bygn.l par. 67 vedr. Ullevålsvn. i anl. utskillelse/ bebyggelse av d.e. Plikt til å opparbeide vei og vederlagsfri avståelse av veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1994 - Dokumentnr: 25250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 6300/26475

18.08.1994 - Dokumentnr: 45287 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 6300/26395

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - SK Eiendom kr. 5 760,-

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.

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. februar 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullevålsveien 94A

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	10 min 🚶 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Heltberg Bislett		14 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.3 km

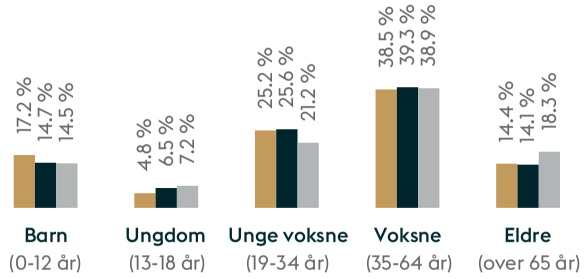
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	3 min 🚶 0.3 km
Adamstuen	Linje 17, 18	4 min 🚶 0.3 km
Blindern	Linje 4, 5	17 min 🚶 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	59 barn	6 min 🚶 0.5 km
Blindernveien SiO (0-4 år)	44 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Sophus Bugges plass	3 min
Fagerborg videregående	4 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

3(4)-roms toppleilighet over 2 etasjer.

Ullevålsveien 94 A, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 29, snr. 33

Andelsnummer ..

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1697 **Referansenummer:** AZ4384

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ullevålsveien 94 A er en særpreget 3(4)-roms toppleilighet over to plan, med gjennomtenkt planløsning og god romfølelse. Leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Adamstuen.
Boligen er nylig oppgradert med nytt bad og nytt toalett.
Tidligere bodrom er innredet som praktisk vaskebod med opplegg for vaskesøyle. Overflater er nylig malt, og leiligheten fremstår med jevn og god standard.
Leiligheten går over to plan med loftsetasje og åpen løsning, som gir god takhøyde og en luftig romopplevelse.
Det er en romslig takterrasse hvor dagens eier har skiftet dekke og oppført plassbygde møbler.
Leiligheten disponerer to eksterne boder (boder og bodhems) og medfølgende garasjeplass.

3(4)-roms toppleilighet over 2 etasjer. - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er utført med asfalt takmembran.
Yttervegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig isolert med EPS (plastisolasjon). Fasader er utført med fiberpuss og malt overflate.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddør er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør.
Balkongdør er malt tredør med isolerglass.
Fra stuen er det utgang til terrasse. Rekkverk er utført i stålkonstruksjon med trepanel og malte overflater.
Leiligheten disponerer ekstern bod samt garasjeplass med lagringshems.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 1-stavs bambusparkett i entré/gang, kjøkken og oppholdsrom i hovedetasjen. I loftsetasjen er det malte parkettgulv samt fliser på våtrom og vaskerom. Innervegger består av pussede og malte gipsvegger i varierende farger og uttrykk i entré/gang, kjøkken og øvrige oppholdsrom. Himlinger er pussede og malte gipshimlinger i entré/gang, kjøkken og oppholdsrom, hvor deler er utført med skråtak. Etasjeskillere antas å være utført i betongplank, mens etasjeskiller mot loft antas å være utført med trebjelkelag.
Fra 4. etasje til loftsetasjen er det malt tretrapp med malte vanger, rekkverk og spiler. Boligen har glatte, malte dørblad, og i loftsetasjen er det dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble pusset opp i 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og samsvarserklæringer fra utførende håndverkere, og vurderingen er lagt til grunn etter byggteknisk forskrift (TEK17).
Det foreligger våtromsbevis. Vegger er flislagt med malt himling, og flisene har noe varierende utforming. Det er dimbare spotter og pendel som belysning, og dusjsonen er utført med nisje i vegg.
Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Rommet er innredet med skuffeseksjon og toppmontert servant. Dusjsonen har dusjnisje og foldevegger i glass, samt regnfallsdusj. Badet har naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2018 med innredning fra Ikea, utført med glatte fronter.
Det er parkett på gulv og slette, malte vegger, og himlingen er slett malt med spottskinner som belysning. Innredningen har benkeplate i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur, og det er flislagt bakvegg mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med innebygget avtrekk og kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagte vegger
Det er vegghengt toalett og servant med ettgreps blandebatteri.
Speil er innfelt i flislagt vegg.
Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjoner er utført med antatt plastbelagt kobber fra hovedvanninntak og frem til utstyr på kjøkken. Rørføringer til bad, toalett og vaskerom på loft ble fornyet i 2023, jf. fremlagte kvitteringer. Det er fordelerskap i himling på toalettrom, utstyrt med stoppekran. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av antatt støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventiler på dusjbad, kjøkken og toalettrom, samt tilluft via ventiler i overkant av vinduer. Det er varmepumpe montert i stue i 2019. Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer har 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

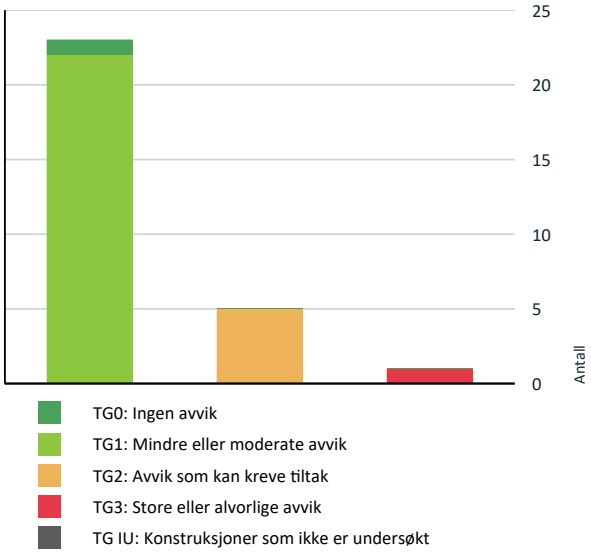
3(4)-roms toppleilighet over 2 etasjer.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på nybygg- boligblokk, datert 30.10.1995.

Sammendrag av boligens tilstand

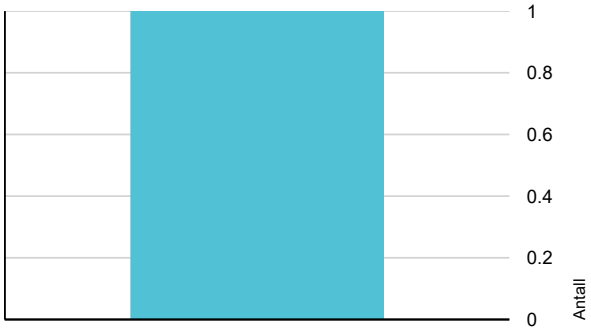
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

3(4)-roms toppleilighet over 2 etasjer.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

3(4)-ROMS TOPPLEILIGHET OVER 2 ETASJER.



Byggeår
1995

Standard
Toppleilighet over to plan.
Leiligheten består i 4. etasje av entré/gang, toalettrom, dusjbad, soverom samt kjøkken i åpen løsning mot stue og spisestue. Fra kjøkkenet er det utgang til romslig takterrasse.
Fra stuen er det trapp opp til loftsetasjen. Her finner man TV-stue, soverom og bod/kott tilrettelagt for vaskesøyle.
Boligen holder god standard med nytt bad og toalettrom, jevnt over malte overflater og oppusset takterrasse.
Lagring er sikret med to boder i garasjeanlegg. Det medfølger også garasjeplass.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt.Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med kun stedvis bruksslitasje på innvendige overflater.
Det er registrert enkelte bygningsdeler som på grunn av alder, registrerte avvik eller observert tilstand anbefales utbedret. Det er ikke registrert bygningsdeler eller rom som krever strakstiltak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er utført med asfalt takmembran. Dette er en felles konstruksjon som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.
Taket var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke inspisert eller nærmere vurdert.
Ifølge eier ble taket renovert i 2023.
Det ble i 2020 registrert en mindre vannskade som følge av utett beslag. Forholdet ble utbedret samme år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig isolert med EPS (plastisolasjon). Fasader er utført med fiberpuss og malt overflate.
Utvendige fasader ble pusset opp i 2014.
Ytterveggene er en del av byggets felles konstruksjoner.
Veggoppbyggingen er kun beskrevet, og det er ikke foretatt nærmere inspeksjon eller vurdering.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993 og 1997.
Vinduene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er 20–30 år ved korrekt montering, normalt vedlikehold og bruk.
Det er satt tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder, registrert slitasje og noe støv mellom glassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Balkongdør er malt tredør med isolerglass fra 1996.
Dørene fremstår med liten grad av slitasje.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer som de skal i dag. Selv om balkongdøren er av eldre dato og har noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens nye dører, vurderes det ikke som behov for utbedringstiltak, tidspunktet for utskifting nærme seg.

Tilstandsrapport





Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 12 kvm. Terrassen har dekke av trelemmer.
Det er etablert plassbygde benker.
Terrassen er utstyrt med manuell markise.
Rekkverket er utført i stålkonstruksjon med trepanel og malte overflater.



Andre utvendige forhold

TG 1

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Boder

TG 1

Leiligheten disponerer nettingbod på ca. 4,3 m² i felles parkeringskjeller. Det er i tillegg etablert lagringshems over parkeringsplassen med gulvareal på ca. 20 m². Hemsen har lav takhøyde, ca. 120 cm, og arealet er ikke måleverdig.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Leilighetene har følgende overflater:
1-stavs bambusparkett i entré/gang, kjøkken og oppholdsrom i hovedetasjen.
I loftsetasjen er det malte parkettgulv (Antatt samme gulv som etasjen under), samt fliser på våtrom og vaskerom.
Det er registrert noe slitasje på gulv i hovedetasjen.

Innervegger:
Pussede og malte gipsvegger i ulike farger og utrykk i entré/gang, kjøkken og øvrige oppholdsrom.

Himlinger:
Pussede og malte gipshimlinger i entré/gang, kjøkken og oppholdsrom. Deler av himlingene er utført med skråtak.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere antas å være utført i betongplank, oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet.
Etasjeskiller mot loft antas å være utført med trebjelkelag, isolert med mineralull (Glava), og forutsatt oppført i henhold til gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for registrering av høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller ujevnheter som ikke nødvendigvis fanges opp ved slik kontroll.

I hovedetasjen er kjøkken og soverom kontrollert:
Soverom: Målt 12 mm avvik over 2 meter, totalt 16 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt 8 mm avvik over 2 meter, totalt 12 mm gjennom hele rommet.

I loftsetasjen er soverom kontrollert. Måleresultater er ikke oppgitt.

Krav iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.



TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført som elementpipe og beslått med blikk over tak. Pipen er utstyrt med avtrekksvifte.
Innvendig er pipen pusset og malt.

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

Leiligheten har lukket peisinnsats uten ildfast plate foran ildstedet.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige trapper

Fra 4. etasje til loftsetasjen er det malt tretrapp med malte vanger, rekkverk og spiler.
Trappen har lukkede opptrinn.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad.
I loftsetasjen er det dør med glassfelt.
Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje.

TG 1 Garderobe/ Vaskerom

I loftsetasjen er det etablert vaskerom i tidligere garderoberom.
Gulvet er flislagt, med oppkant på ca. 6 cm som vannsikring. Det er plastsluk med synlig membran under klemring.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Tilluft skjer via luftespalte i overkant av dør. Rommet har ikke etablert avtrekk.
Eier har dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble pusset opp i 2022.
Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og samsvarserklæringer fra utførende håndverkere. Vurderingen er lagt til grunn etter byggteknisk forskrift (TEK17).
Det foreligger våtromsbevis datert 26.04.2022.

Årstall: 2022





4.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er flislagt, med malt himling. Flisene i ulike utforming.
Det er dimbare spotter og pendel som lyskilde. Dusjsone med nisje i vegg.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



4.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet er utført med to-komponent fleksibel smøremembran.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen, datert 06.08.2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med skuffeseksjon og toppmontert servant.
Dusjsonen er utført med dusjnisje og foldevegger i glass. Det er montert regnfallsdusj.

4.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Badet manglet dette, men i henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å montere elektrisk vifte på badet.

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

Huseier bekrefter at sameiet ikke tillater mekanisk avrekk på badet.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da dusjsonen grenser mot nabo og annet våtrom, og veggene er utført i murkonstruksjon. Det foreligger våtromsbevis, og forholdet vurderes å være i samsvar med gjeldende forskrift.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter). Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som garanti for våtrommets tilstand. Det er ikke foretatt målinger i gulvkonstruksjonen.







KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2018 med innredning fra Ikea, utført med glatte fronter.

Det er parkett på gulv og slette, malte vegger. Himlingen er slett malt og utstyrt med spottskinner som belysning, lysinnslipp fra store vindusflater.

Innredningen har benkeplate i kompositt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt bakvegg. Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Følgende hvitevarer medfølger:
Integrert stekeovn
Induksjonstopp med ventilator (det er registrert knust kant på induksjonstopp)
Oppvaskmaskin
Kombiskap
Avtrekksvifte

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har induksjonstopp med innebygds avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagte vegger med to ulike flistyper.
Det er vegghengt toalett og servant med ettgreps blandebatteri. Speil er innfelt i flislagt vegg.
Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Badet manglet dette, men i henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å montere elektrisk vifte på badet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Huseier bekrefter at sameiet ikke tillater mekanisk avrekk på badet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninstallasjoner er utført med skjulte rørføringer. Antatt plastbelagt kobber fra hovedvanninntak og frem til utstyr på kjøkken. Rørføringer av kobber er gitt tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder.
Rørføringer til bad, toalett og vaskerom på loft ble fornyet i 2023, jf. fremlagte kvitteringer. Det er fordelerskap i himling på toalettrom, utstyrt med stoppekran.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av antatt støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventiler på dusjbad, kjøkken og toalettrom. Det er tilluft via ventiler i overkant av vinduer.
Det er registrert rørføring som ledes inn i åpen rørkanal med åpning under kjøkkenbenk. Det anbefales at åpningen lukkes.

TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe i stue, denne er montert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe.
Det er varmekabler i gulv på dusjbad og toalettrom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget er utført med både skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer (40 A hovedsikring, 1x25 A, 1x20 A, 5x16 A og 1x15 A), jordfeilbryter og digital strømmåler er plassert i felles trappeoppgang.
Ifølge merking i sikringsskapet ble det utført elkontroll 20.04.2023.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på sluttkontroll for arbeid utført på bad i 2022/2023.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Under kjøkkenvasken er det åpent inn til rørkanal som går videre ned i bygget. Gjennomføringen er ikke branntettet, noe som innebærer brudd på branncellebegrensningen. Ved en eventuell brann kan dette bidra til spredning av røyk og ild mellom etasjer.
Forholdet anbefales meldt til styret for videre oppfølging. Det bør foretas nærmere vurdering og utbedring av kvalifisert brannteknisk personell.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Forhold rundt branncelle er tatt opp med styret og er under behandling.


Åpning til rørkanal.

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

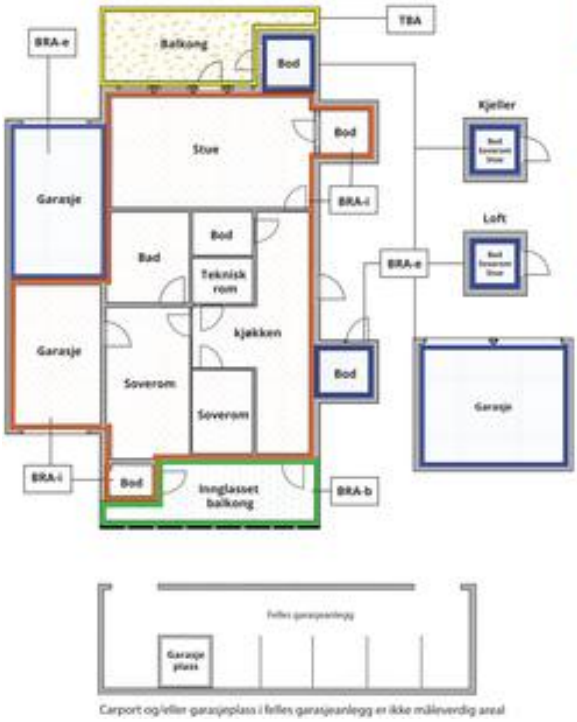
Hva er måleverdig areal?

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

3(4)-roms toppleilighet over 2 etasjer.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.Etasje	57			57	11		57
5.Etasje	19			19		10	29
Kjellerbod		4		4			4
SUM	**76**	**4**			**11**	**10**	**90**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, stue / spisestue, kjøkken		
5.Etasje	Garderobe / vaskerom, soverom, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Areal på loft / 5 etg er med skråtak og areal med lav takhøyde er oppført som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på nybygg- boligblokk, datert 30.10.1995.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	29		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 94 A

Hjemmelshaver
Solberg Mats Herding, Bergan Vilde Hjelleset

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sameiet Ullevållsveien 94	875804162		SK Eiendom	Mats Herding Solberg og Vilde Hjelleset Bergan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
..

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ullevålsveien 94 A har en svært attraktiv beliggenhet på Adamstuen i Bydel St. Hanshaugen. Her bor du i en rolig gate med skjermet atmosfære, samtidig som alt du trenger av byliv og fasiliteter er rett utenfor døren.
Innen få minutters gange finner du et stort utvalg av hyggelige kaféer, bakerier og restauranter med noe for enhver smak. Java Espressobar, et lokalt kaffelandemerke, serverer byens kanskje beste kaffe. Like ved ligger Åpent Bakeri og Godt Brød, begge perfekte for en lang frokost eller en rask lunsj. Er du ute etter noe ekstra godt til middag, kan du velge mellom populære spisesteder som Løkka Deli, Arakataka, Elias mat & sånt, Casa Pisano, eller Trattoria Popolare på Grünerløkka som heller ikke er langt unna.

Dagligvarehandelen er enkel med både Coop, Rema 1000, Meny, og Joker innen kort gangavstand. I tillegg finnes det flere nisjebutikker i området, fra spesialbutikker som Gutta på Haugen med sitt utvalg av delikatesser, til blomsterbutikker, vinmonopol og apotek.

Området er rikt på grøntarealer, med Stensparken som nærmeste nabo. St. Hanshaugen park er bare en kort spasertur unna, et populært sted for både piknik, trening og søndagsturer med flott utsikt over byen. Like ved finner du også Idioten, en mindre park perfekt for ballspill og avslapping i sola. Bislett stadion ligger rett rundt hjørnet og har både innendørs treningsfasiliteter og utendørs løpebane. I tillegg har du Sats Fagerborg og Sats Bislett i nærheten.
Fra leiligheten kommer du deg raskt og enkelt dit du skal, uansett om du skal til jobb, studier eller bare ut i byen. Området er svært godt betjent av kollektivtransport, med både buss og trikk i umiddelbar nærhet.
Busslinje 37, en av Oslos mest hyppige og effektive busslinjer, har holdeplass på St. Hanshaugen og tar deg raskt til både sentrum, Nydalen og Helsfyr, med avganger hvert 7. minutt. Fra Bislett går buss 21 til Tjuvholmen og Helsfyr med samme frekvens.

Kun et par minutter unna finner du trikkeholdeplassen, hvor trikk 17 og 18 tar deg mellom Rikshospitalet og Grefsen stasjon, en ideell forbindelse for både jobb og fritid. Det finnes også flere sykkelveier og gode forhold for el-sparkesykler i området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen på en fleksibel måte.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Det medfølger én parkeringsplass i felles parkeringskjeller med innkjørsel fra privat, asfaltert vei.
Montering av elbillader i garasjeanlegg er utført av TLS Elektro
I tillegg disponerer sameiet fire felles gjesteparkeringsplasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 1556 kvm. Sameiet har et opparbeidet og velholdt fellesområde med plen, beplantning og sittegrupper.
Tomten var snødekt på befaringstidspunktet, og nærmere kontroll av utearealene lot seg derfor ikke gjennomføre.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet
Sameiet Ullevållsveien 94, Orgnr:875804162

Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.329 pr. mnd. I tillegg betales p.t. 299 for kollektiv avtale
med Global Connect for fiber og p.t. kr. 1.328 for nedbetaling av lån.
• I tillegg betales p.t. kr 387 som fellesutgifter for garasjeplassen.
• Garasjeanlegget er seksjon 1 i sameiet og selger skal da være tinglyst eier av en
ideel andel av seksjon 1.
• Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 13.691.
• Seksjonens andel gjeld pr. d.d.: kr. 24.000.

Strøm forbruk var i 2025 på ca 8100 KwH.

Forretningsfører: SK Eiendom
Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 94 (Tidl. 102A), og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 18.08.1994.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt. Husdyreiere er ansvarlig for at dyrehold ikke fører til forsøpling/ødeleggelse på eiendommen eller er til sjenanse for andre beboere.

BRANNVARSLINGSANLEGG
Det ble besluttet på forrige årsmøte å installere nytt brannvarslingsanlegg i begge oppganger. Anlegget er ferdigstilt innenfor vedtatt budsjett og er testet og godkjent av installatør. Styret har hengt opp skriftlige instrukser i begge oppganger, og minner om viktigheten av å følge disse nøye.

KOMMENDE PLANER I SAMEIET

Styret informerer i e-post pr. 11.09.2025 at det pt. ikke er konkrete planer om økt fellesgjeld, fellesutgifter og/eller kapitalinnkalling. Det opplyses dog at det normalt sett blir inflasjonsjustert ved årsskiftet.

Vedlikeholdsplan og fuktskader i kjeller
Etter kartleggingen gjennomført i 2023, har styret videreført arbeidet med vurdering av utbedringsbehov. Gjennom 2024 har det blitt rapportert om vedvarende fuktproblemer i kjellerarealer. Flere fagkyndige er konsultert, og det er utarbeidet en teknisk utredning. Denne ble presentert på årsmøte i 2025. Styret har innhentet tilbud på prosjektledelse for et forprosjekt vedrørende fuktproblematikk i kjelleren, men har pr. 11.09.2025 ikke tatt noen avgjørelse på å gå videre ennå. Vi gjør oppmerksom på at utbedring av fuktproblematikken vil kunne føre til låneopptak og/eller kapitalinnkreving med økte felleskostnader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring AS,	20039151			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Off tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler opplysninger			Gjennomgått		Nei
Skaderapport			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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:

Forutsetninger

•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.

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vilde Hjelleset Bergan	9578-5999-4-2443394	2026-02-26 19:41:50
Mats Herding Solberg	9578-5999-4-1222258	2026-02-26 19:39:55

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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0112/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 94A, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mats Herding Solberg, Vilde Hjelleset Bergan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mars 2022

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: 3879696-1.1
Forsikret i: Protector

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: Super Entreprenør AS, A-membran AS, Atom Rørleggerbedrift AS og Vital Elektro AS. Totalrenovering bad og toalettrom, mars/april 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-membran AS og Atom Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering bad og toalettrom, mars/april 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Super Entreprenør AS, A-membran AS, Atom Rørleggerbedrift AS og Vital Elektro AS. Totalrenovering bad og toalettrom, mars/april 2022.

---

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: Tak byttet i 2022 i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vital Elektro AS mars/april 2022: montering av lamper, montering og oppkobling varmekabler bad og toalettrom, skifting av stikkontakter. Vestre Aker Elektro juni 2023: montering av 3 lamper på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2023 I regi av styret

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader i garasjeanlegg. TLS Elektro

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: Aktiv Rørlegger Service AS. Lagt smøremembran, flis og koblet til vaskemaskin i innvendig bod.

---

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)

Ja

Beskriv: Sameiet har hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen. Styret hadde til generalforsamling juni 2025 innhentet to tilbud, ett med tetting innenfra til estimert totalkost ca 80.000 kr, og ett med full drenering utenfra og ny tettningsmembran estimert til totalkost ca 750.000 kr. (Deles på 33 enheter) Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning. VEDTAK: Det undersøkes begge løsninger både med og uten graving.

---

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

Ja

Beskriv: Sommeren 2025 kom det en liten mengde vann (ca to spiseskjeer) inn fra taket langs pipe/lettvegg ved kjøkkenøy, under styrtregn/ekstremvær. Skaden ble meldt til sameiet og boligforsikringen. Takstmann ble sendt, og målte fuktnivåer i tak, langs pipe og i lettvegg. Han fant ingen fukt, og fant heller ikke punkt hvor vann har trengt inn. Takstmann forklarte at det hender man kan oppleve mindre lekkasjer som oppstår kun når det pøsregner og blåser kraftig i en spesifikk vinkel. Han sa at dersom dette skjer igjen (vi har aldri opplevd det hverken før eller etterpå) kan det meldes inn på nytt. Man må da påse at takstmann kommer samme dag eller dagen etter for å måle fukt, og finne årsak. Sameiet har bekreftet at de er ansvarlige for skaden da den gjelder tak, og forsikringen har bekreftet at sak kan gjenåpnes og at de dekker utbedring av eventuell vannskade i leilighet ved ny eller større vanninntrenging.

---

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.

Ja

Beskriv: Observert et sølvkre ved to anledninger (2024 og 2025) på dusjbad. Fulgt anbefalinger ved sløvkreobservasjon: - Skrudd opp varmkabler - Luftet - Vasket ned Ikke observert siden

---

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?

Ja

Beskriv: Hjørne på koketopp sprukket. Kun estetisk problem, fullt fungerende.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt bruksareal i salgsoppgave 2021 var 75 kvadratmeter.

---

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: (samme som punkt 13) Sameiet har hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen. Styret hadde til generalforsamling juni 2025 innhentet to tilbud, ett med tetting innenfra til estimert totalkost ca 80.000 kr, og ett med full drenering utenfra og ny tettningsmembran estimert til totalkost ca 750.000 kr. (Deles på 33 enheter) Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning. VEDTAK: Det undersøkes begge løsninger både med og uten graving.

---

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: Med skrå takvinduer i andre etasje, har vi opplevd at det kan regne inn når vinduene står åpne og har lært at det beste er å heller bruke spjeld i vått vær. I perioder har det vært fuktig i den lille boden som et resultat av lekkasjeproblematikken styret nå jobber med.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0112/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mats Herding Solberg	**2026-02-26**	**Vilde Hjelleset Bergan**	**2026-02-26**

Identifikasjon

Mats Herding Solberg

Identifikasjon

Vilde Hjelleset Bergan

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Ullevålsveien 94A, 0451 OSLO**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263511**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81132011**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0602**



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 **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 482 kWh**



Ullevålsveien 94A, 0451 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 94A, 0451 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Navn: Sindre Trovåg Jonassen
Firma: P33 Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Frogner

Oslo, 18.02.2026

Salg av seksjon 33 i Sameiet Ullevållsveien 94, Bergan og Solberg - oppdragsnr. 14-0112/26, Gnr. 47 Bnr. 29 Snr. 33

Vi viser til bestilling av i dag. Vedlagt oversendes:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og husordensregler.
- Nedbetalingsplan for sameiets Administrasjonslån.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.329 pr. mnd. I tillegg betales p.t. 299 for kollektiv avtale med Global Connect for fiber og p.t. kr. 1.328 for nedbetaling av lån.
- I tillegg betales p.t. kr 387 som fellesutgifter for garasjeplassen.
- Garasjeanlegget er seksjon 1 i sameiet og selger skal da være tinglyst eier av en ideel andel av seksjon 1.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 13.691.
- Seksjonens andel gjeld pr. d.d.: kr. 24.000.
- Sameiet er forsikret i KLP Skadeforsikring AS, polise nr. 20039151.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.
- Styreleder er Gisle Tangenes, tlf 99493204, e-post: uv94@styremail.no.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 645.844,74

Utbetalt lånebeløp: 2.000.000,00

Lånetaker: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Lånenummer: 1636.56.69582

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 2.000.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,60% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 15.08.2028

Trekkes fra konto: 1609.04.81561

Neste forfall 15.01.2026: 22.135,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 32

Terminbeløp: 708.337,75

Avdrag: 645.844,74

Renter: 60.253,01

Gebyr: 2.240,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.01.26	22.135,00	18.444,73	3.620,27	70,00	627.400,01
15.02.26	22.135,00	18.548,12	3.516,88	70,00	608.851,89
15.03.26	22.135,00	18.982,37	3.082,63	70,00	589.869,52
15.04.26	22.135,00	18.758,50	3.306,50	70,00	571.111,02
15.05.26	22.135,00	18.966,92	3.098,08	70,00	552.144,10
15.06.26	22.135,00	18.969,97	3.095,03	70,00	533.174,13
15.07.26	22.135,00	19.172,71	2.892,29	70,00	514.001,42
15.08.26	22.135,00	19.183,78	2.881,22	70,00	494.817,64
15.09.26	22.135,00	19.291,31	2.773,69	70,00	475.526,33
15.10.26	22.135,00	19.485,43	2.579,57	70,00	456.040,90
15.11.26	22.135,00	19.508,67	2.556,33	70,00	436.532,23
15.12.26	22.135,00	19.696,96	2.368,04	70,00	416.835,27
15.01.27	22.135,00	19.728,44	2.336,56	70,00	397.106,83
15.02.27	22.135,00	19.839,03	2.225,97	70,00	377.267,80
15.03.27	22.135,00	20.154,89	1.910,11	70,00	357.112,91
15.04.27	22.135,00	20.063,21	2.001,79	70,00	337.049,70
15.05.27	22.135,00	20.236,62	1.828,38	70,00	316.813,08
15.06.27	22.135,00	20.289,11	1.775,89	70,00	296.523,97
15.07.27	22.135,00	20.456,46	1.608,54	70,00	276.067,51
15.08.27	22.135,00	20.517,51	1.547,49	70,00	255.550,00

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.09.27	22.135,00	20.632,52	1.432,48	70,00	234.917,48
15.10.27	22.135,00	20.790,65	1.274,35	70,00	214.126,83
15.11.27	22.135,00	20.864,72	1.200,28	70,00	193.262,11
15.12.27	22.135,00	21.016,62	1.048,38	70,00	172.245,49

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	177.097,75	172.245,49	4.292,26	560,00	0,00

Utskrift: 05.01.2026 10:38:10

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Ullevålsveien 94

Oslo, 21.04.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 94

Det innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 29. april kl. 19.00.

NB! Møtet avholdes elektronisk på Teams, link for innlogging oversendes i egen e-post.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse
b) Valg av møteleder
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Fuktproblematikk i kjeller

Sameiet har over flere år hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder, spesielt i garasje og boder mot sørøst og nord. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen.
Styret har innhentet vurderinger og tilbud fra vaktmester og to entreprenører (NOR og Enviro). NOR foreslår en punktvis og rimeligere behandling uten garanti, mens Enviro tilbyr omfattende dreneringsarbeid med høyere kostnad. Ingen av løsningene gir full dekning av alle problemområder eller gjenoppretting av hager og terrasser.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning.

4. Utbedring og utvidelse av søppelskur – behov for trygg oppbevaring av sykler og barnevogner

Styret ønsker å utrede muligheten for å bygge ut og/eller utbedre søppelskuret for å dekke et voksende behov for trygg sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er et vedvarende problem med at sykler oppbevares på verandaer eller i garasjen, samt at barnevogner stilles i oppgangene. Dette er forståelig, men ikke forsvarlig.
Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å utvide søppelskuret med tre hovedformål:

1. Bedre søppelhåndtering og tilstrekkelig plass til containere.

2. Trygg og enkel låsing av sykler under tak.

3. Trygg og enkel oppbevaring av barnevogner.

Begrunnelse og relevante anbefalinger:
Oppbevaring av barnevogner og sykler i oppganger kan utgjøre en brannfare og hindre fri ferdsel, noe som strider mot brannforskrifter og universell utforming. Ved å utvide søppelskuret kan sameiet imøtekomme disse kravene og samtidig forbedre bokvaliteten for beboerne. Videre er oppbevaring av sykler i garasjen og eller på verandaer uheldig mtp brannforskrifter. Styret forstår at det ikke føles trygt å oppbevare verdifulle sykler, spesielt elektriske, på åpen sykkelparkering uten tak eller mulighet til å låse dører.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og fremme forslag til utvidelse og/eller utbedring av søppelskuret for å inkludere trygg oppbevaring av sykler og barnevogner, samt forbedret søppelhåndtering.

5. Fastsettelse av dugnadsdager

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt faste dager (ikke datoer) for dugnadene, for å gi beboerne forutsigbarhet. Dette ble gjort med hensyn til dagslys og beboere med vaktordninger. Årets høstdugnad ble imidlertid avholdt i november, da det var helt mørkt.
Forslag fra eiere i seksjon 7 og 8:
Gå tilbake til følgende faste dugnadsdager:

- Vårdugnad: 4. onsdag i april.

- Høstdugnad: 2. onsdag i oktober.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å fastsette dugnadsdager til 4. onsdag i april og 2. onsdag i oktober hvert år, for å sikre forutsigbarhet og hensiktsmessige forhold for gjennomføring.

6. **Vi har en søppelbod med begrenset plass,** fra eier av snr 7 og 8
Våre containere er store og tunge med 4 hjul. Noen ganger etter tømming blir de satt tilbake med åpning inn mot veggen. Da er det umulig å åpne lokket, og containeren må snus for å kunne åpne det. Det er bare mulig med den første, og det er ganske tungt for noen av oss. I tillegg er den noe mindre containeren innerst låst og har vært det i et år. Er det noen i blokka som mater den smale åpningen på toppen med en og en avis?
Det er hevdet at containerryggen bør være ut pga renovatørene. Men hva med brukerne? Poenget med avfallscontainere er vel at de kunne benyttes til avfall for brukerne?
Hvis Renholdsverket ønsker at vi snur containerne med ryggen ut, må de gi oss mindre containere med **2 hjul** som vi kan snu i vår bod. Se vedlegg fra Oslo kommune's nettside.

7. **Oppmerking av parkering, både ute og inne i garasjene,** fra eier snr 15
Ønske om disse kan bli tydeligere slik at man kan parkere innenfor oppmålt plass - og at det da blir plass til 4 biler ute og lettere å se inne i garasjene

8. **Budsjett for 2025**
Herunder forslag om en økning med 10% fra og med 1/7-25. Dette begrunnes med generell prisøkning, underskuddet som var i 2024 som tok en god del av oppsparte midler samt fremtidig vedlikeholdsprosjekter i sameiet

9. **Valg**
Nåværende styreleder, Mats Herding Solberg, har sittet i to år og ønsker å tre ut. Styremedlem Magnus Hellum planlegger å selge sin leilighet og må derfor tre ut av styret.
Styrets forslag til vedtak:
Årsmøte velger ny styreleder og minst ett nytt styremedlem for å erstatte de avtroppende medlemmene. Valgkomiteen bes fremme forslag til kandidater.

a) Styreleder
b) Styremedlemmer
c) Varamedlemmer for 1 år

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Ullevålsveien 94
Svein Johannessen
forretningsfører

Årsrapport for 2024

Sameiet Ullevålsveien 94

Styrets sammensetning

I 2024 har styret i Sameiet Ullevålsveien 94 bestått av følgende personer:

- **Mats Herding Solberg**, styreleder
- **Magnus Hellum**, styremedlem
- **Daniel Østrem**, styremedlem
- **Vilde Bergan**, varamedlem
- **Mette-Linn Holte**, styreleder (fratrådt juni 2024 grunnet flytting)

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Ullevålsveien 94 består av eiendommen beliggende i Ullevålsveien 94, gnr. 47, bnr. 29 i Oslo kommune. Sameiet omfatter 33 boenheter.

Styret har i løpet av 2024 avholdt fem protokollførte styremøter og hatt jevnlig kontakt utenom dette. Løpende kommunikasjon med seksjonseiere har blitt opprettholdt gjennom året, både i form av informasjon om styrets arbeid og besvarelse av henvendelser fra beboere og eksterne aktører.

Styrets arbeid i 2024

1. Installasjon av brannvarslingsanlegg
Som besluttet på forrige årsmøte er det installert nytt brannvarslingsanlegg i begge oppganger. Anlegget er ferdigstilt innenfor vedtatt budsjett og er testet og godkjent av installatør.
Etter enkelte utløste alarmer er det observert behov for tydeligere rutiner knyttet til avstilling. Styret har derfor hengt opp skriftlige instrukser i begge oppganger, og minner samtidig om viktigheten av å følge disse nøye.

2. Bytte av internettleverandør
Overgangen fra Telenor til Global Connect ble gjennomført med minimal nedetid og har medført bedre internettopplevelse for de fleste beboere. Overgangen har også bidratt til at felleskostnadene kunne holdes stabile gjennom året.
Det har imidlertid vært noe utfordringer for beboere med fysisk TV-boks, der responsen fra Global Connect har vært mangelfull. Styret har fulgt opp saken, og tjenestene fremstår nå som stabile.

3. Håndtering av kloakklekkasje

I oktober oppsto en kloakklekkasje som også berørte parkeringsplassen til naboeiendommen. Hendelsen medførte anmeldelse til Mattilsynet grunnet tidligere lignende hendelser.

Styret håndterte situasjonen i samarbeid med naboens styre, vaktmester og Aktiv Rørinspeksjon. Lekkasjeproblemet ble løst innen 24 timer.

Kostnadene knyttet til utrykning var betydelige. Styret minner om at slike hendelser ofte skyldes feil bruk av toaletter, og oppfordrer beboerne til ikke å kaste våtservietter og lignende.

Det er nå innført rutine for halvårlig spyling og kontroll, samt planlagt installasjon av gjennomsiktig kontrollrør i garasjen for forebygging.

Ved gjentakende hendelser kan det bli påkrevd å grave opp og reetablere rørsystemet – en svært kostbar utbedring.

4. Vedlikeholdsplan og fuktskader i kjeller

Etter kartleggingen gjennomført i 2023, har styret videreført arbeidet med vurdering av utbedringsbehov.

Gjennom 2024 har det blitt rapportert om vedvarende fuktproblemer i kjellerarealer. Flere fagkyndige er konsultert, og det er utarbeidet en teknisk utredning. Denne vil bli presentert på årsmøte i 2025.

Fuktproblematikk i kjeller vurderes nå som et av sameiets mest presserende vedlikeholdsbehov.

5. Dugnader

Både vår- og høstdugnad ble gjennomført i 2024. Høstens dugnad ble dessverre annonsert sent, som følge av manglende kjennskap til tidligere praksis rundt fastsatte datoer. Styret har tatt lærdom av dette og vil sikre bedre forutsigbarhet fremover.

Leverandøravtaler

Sameiet har i 2024 hatt følgende løpende leverandøravtaler:

Tjeneste	**Leverandør**
Forretningsførsel	SK Eiendom
Vaktmestertjenester	Engelstad Gårdservice
Renhold	Rengjøring og vedlikehold AS
Skadedyrbekjempelse	Rentokil
Røykventilasjon – kontroll/vedlikehold	Velux Commercial Bramo (fra 2023)
Internett og TV	Global Connect (tidligere Telenor)

Ladeanlegg	Wattif (fra 2024)
Spyling og inspeksjon kloakksystem	Aktiv Rørinspeksjon AS
Trær og hekk – vedlikehold	Trestell

Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 161.670,-. Styret foreslår at underskuddet overføres annen egenkapital slik at akkumulert overskudd pr. 31.12. utgjør kr. 114.689,-. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Arbeidsmiljø

Sameiet hadde per 31.12.2024 ingen ansatte.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet medfører ingen negativ påvirkning på det ytre miljø.

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Resultat		2024	Budsjett 2024	2023
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter boliger		979 848	979 848	979 848
Fellesutgifter garasjer		96 876	96 876	96 876
Innbetaling Canal Digital		158 272	159 312	174 336
Innbetaling dekning av lån		0	0	897 762
Diverse inntekt		138 936	150 000	60 000
Sum inntekter		**1 373 932**	**1 386 036**	**2 208 822**
Kostnader:				
Styrehonorar		42 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift		5 922	5 922	5 922
Ekstra styrehonorar for 2022		0	0	32 000
Ekstra styrehonorar for 2022, aga		0	0	4 512
Betalte avdrag		0	0	833 707
Strøm		218 132	210 000	216 209
Kommunale avgifter		290 094	240 000	218 091
Canal Digital / Global Connect		160 822	160 000	180 874
Renhold		73 276	70 000	66 896
Diverse kostnader		6 659	15 000	15 549
Reparasjon/Vedlikehold	1	196 623	100 000	354 067
Innstallasjon av brannalarmanlegg		266 385	285 000	0
Forretningsfører		68 992	68 992	62 670
Revisjon	2	9 500	15 000	16 000
Vaktmestertjenester		103 258	105 000	102 547
Snøbrøyting		6 058	15 000	5 666
Årskontroll røykluker		4 812	5 000	0
Skadedyravtale		9 639	9 000	9 173
Forsikring	3	68 925	70 000	64 298
Bankomkostninger		4 740	4 000	5 464
Sum driftskostnader		**1 535 837**	**1 419 914**	**2 235 645**
Driftsresultat		**-161 905**	**-33 878**	**-26 823**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		235	378	656
Rentekostnader lån		0	0	64 055
Sum finansinntekter/kostnader		**235**	**378**	**-63 399**
Årsresultat		**-161 670**	**-33 500**	**-90 222**
Disponering:				
Overført annen egenkapital		-161 670		-90 222
Sum disponert		**-161 670**		**-90 222**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ec0f2a51-267a-4316-a687-0319cd504197
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Aktivert omlegging av tak			
Omlegging av tak 2022	4	858 818	1 056 949
Sum		**858 818**	**1 056 949**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring sameiere		20 101	4 183
Forskuddbetalte kostnader/andre fordringer		19 511	67 095
Sum fordringer		**39 612**	**71 278**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		204 365	350 623
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**204 365**	**350 623**
Sum omløpsmidler		**1 102 795**	**1 478 850**
Sum eiendeler		**1 102 795**	**1 478 850**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent annen egenkapital			
Annen egenkapital pr. 01.01		276 359	366 581
Årets resultat		-161 670	-90 222
Sum egenkapital		**114 689**	**276 359**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	4	858 818	1 056 949
Sum langsiktig gjeld		**858 818**	**1 056 949**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		22 411	33 857
Avsatt arbeidsgiveravgift		9 306	9 306
Avsetning styrehonorar		66 000	66 000
Forskuddsbetalte fellesutgifter		31 571	36 379
Sum kortsiktig gjeld		**129 288**	**145 542**
Sum gjeld		**988 106**	**1 202 491**
Sum egenkapital og gjeld		**1 102 795**	**1 478 850**

Oslo, 06.03.25

Mette-Linn Holte / Mats Herding Solberg / Daniel Østrem / Magnus Nikolai Rønkvist Hellum

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ec0f2a51-267a-4316-a687-0319cd504197
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Reparasjon og vedlikehold

Container, bortkjøring avfall, dugnad	16 270
Rørinspeksjon	9 149
Diverse ekstraarbeid vaktmester, lysmateriell, låsesylindre	5 380
Sjekk varmekabel	3 469
Spylt tett avløp	36 280
Infrastruktur el bil lading	123 205
El bil lading abonnement Mer	1 300
Diverse innkjøp styret	819
GSM alarm, sms	751
Sum	**196 623**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon foregående regnskapsår	9 500
Sum	**9 500**

Note 3 - Forsikring:

Protector Forsikring, kunde 2589941	
01.01 - 31.12	68 925
Sum	**68 925**

Note 4 - Aktivert tak og lån:

Aktivert omlegging av tak 2022. Avskrives i takt med	
nedbetaling av lånet. Rentesats 7,1 %. Saldo pr. 31.12	858 818
Sum	**858 818**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ec0f2a51-267a-4316-a687-0319cd504197
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ec0f2a51-267a-4316-a687-0319cd504197

visma sign
www.vismasign.com

Fuktproblematikk i kjeller Ullevålsveien 94

Innhold

- Beskrivelse av fuktproblematikk i kjeller
- Forslag til utbedring fra vaktmester
- Forslag til utbedring fra NOR Entreprenør
- Forslag til utbedring fra Enviro entreprenør

- Styrets anbefaling

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Ullevålsveien 94

Oslo, 27. april 2025

14759 12039

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 94 som viser et underskudd på – NOK 161.670.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 27. april 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Beskrivelse av fuktprob-lematikk i kjeller

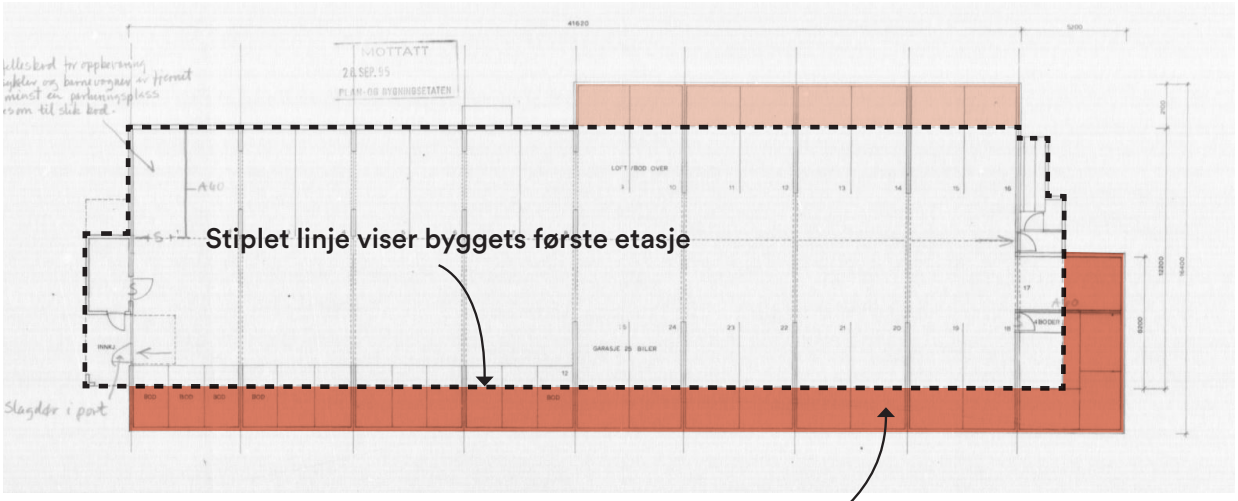
Bygget vårt i Ullevålsveien 94 har i flere år hatt utfor-dringer med fuktgjennomtrengning i kjelleren. Dette gjelder parkeringsplassene og bodene mot sør-øst og bodene mot nord (se nedstående illustrasjoner).

Årsaken til vanngjennomtrengningen er uklar, men skyldes sansynligvis membraner som har utlevd sin levetid i kombinasjon med buskevekster og trær som har penetrert membranen. En viktig faktor er også at kjelleren har områder som går utenfor fasadelivet og derfor er veldig utsatt for overvann ved regnskyld.

Disse områdene har hager, terasser og grøntområder over seg.



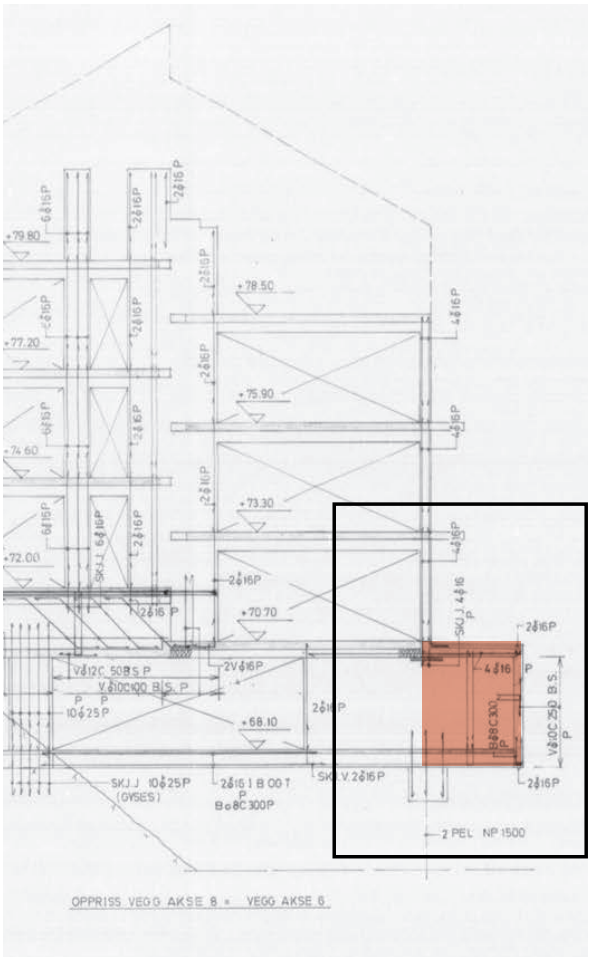
Mørk rød markere områ-det i kjelleren som ligger utenfor byggets fasadeliv og er ekstra utsatt for fukt og vannskader



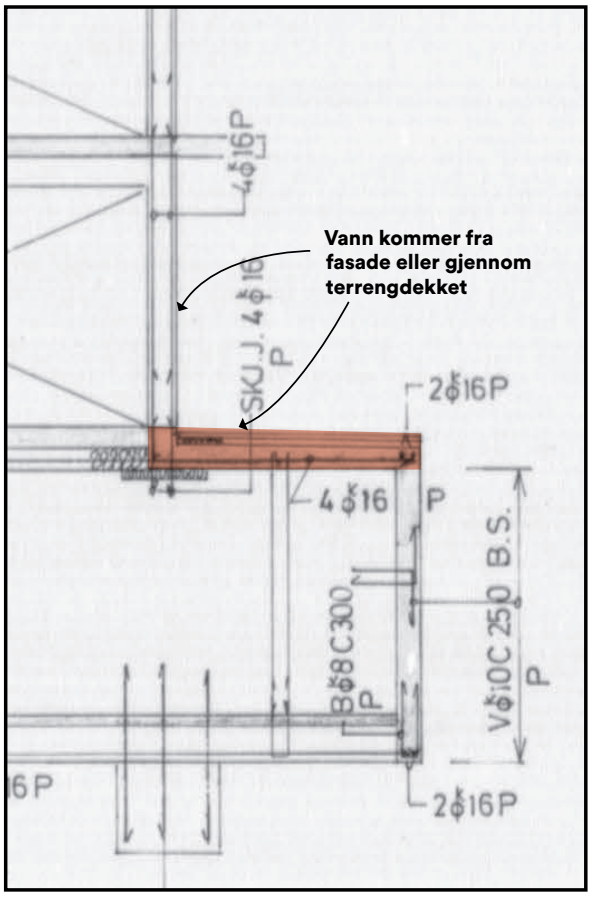
Plan av kjeller

Mørk rød: deler av kjeller som er utsatt for fukt og vanngjenntrengning fra terreng

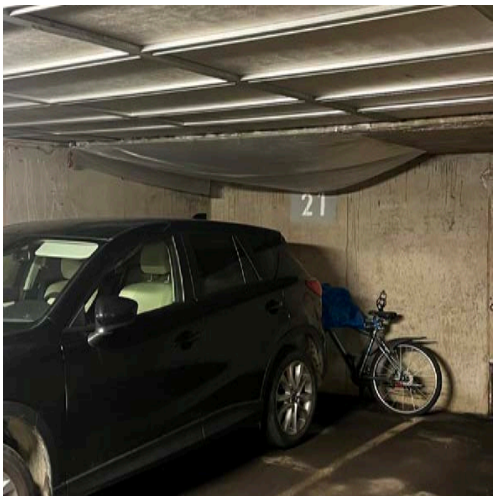
Beskrivelse av fuktprob-lematikk i kjeller



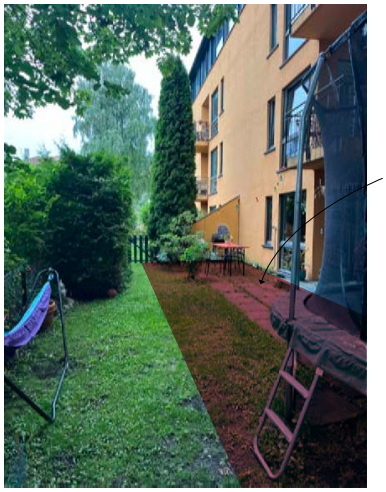
Snitt som viser utkgragende kjeller mot sør-øst



Utsnitt



Bilde fra kjeller. Beboer beskytter bilen med plast duk



Alle hager langs byggets sør-øst fasade og fellesa-realet mot nord vil potensielt bli berørt ved utbed-ring

Beskrivelse av fuktprob-lematikk i kjeller



Alle markerte hager og terrasser må eventuelt graves opp og anlegges på nytt. Eksakt omfang må besluttes av entreprenør

Forslag til utbedring fra vaktmester

Tiltak for bedre drenering av overvann på eiendommen Ullevålsveien 94

Fra Carl Preben Engelstad <cpengel@online.no>
Til Styret Ullevålsveien 94 <uv94@styremail.no>
Dato 16.09.2024 12:18:10

Legg til kategori

Lest av: Magnus Nikolai Rønkvist Hellum 16.09.2024 22:34:20 | Daniel Østrem 17.09.2024 08:17:04 | Mats Herding Solberg 17.09.2024 20:43:14

Hei,

Ut i fra observasjoner av grunnforholdene omkring garasjeanlegget på eiendommen vises et stort utslag av overvann som ikke dreneres bort fra grunnmur, garasjegulv og på dekket over boder og flere garasjeplasser der vann drypper ned på biler.

Årsaksforhold:
Jordmasser som tidligere er tilbakefylt mot ytter-grunnmur i byggeperioden har over tid påført grunnmur, gulv og himling et latent vått miljø. Våte jordmasser blir med tiden tette og slipper ikke vannet ned til originalt avløp/drensledning. Vann blir i stedet stående mot ytter-grunnmur og siger gjennom betongvegger og himling.
Gulvet i garasjen er påført drenerende asfalt som skal selv-drenere mot grunn.
Når grunnen er overmettet av høy grunnvannstand er effekten av drenerende asfalt sterkt redusert. Mørk farge på asfalten vitner om dette.
Luftfuktigheten i garasjen vise et høyt nivå som også en følge av begrenset utlufting.

Tiltak:
Våte jordmasser må generelt graves opp og erstattes med drenerende masser.
Dette bør iverksettes først på steder over betongdekker over garasjeplasser som bygger ut i utendørs platting i ute-miljø.

Plattingen bør åpnes for fri tilgang til betongelementer der disse bør dekkes med ny membran. Ut i fra lokale målinger av eksisterende massers drenerings-evne mot utv. grunnmur bør det vurderes hvor mye av massene ned i grunnen som skal erstattes med drenerende masser.
På utsiden av kjellervegger som fristilles må det påføres/festes knasteplast for sikker drenering av grunnmur.
Ettersom det ikke er grunnforhold for drenering av bygget mot åpent rennefall bør det vurderes hvor mye av overvannet som kan tillates å føres ned i pumpekum i teknisk rom.
Denne delen av utbedringen vil være en ressurskrevende og det må påregnes store kostnader.
Regnvann fra taket må i alle seks nedløp fra taket ledes ut i naturlig fall til skråninger i hageområdet. Der fallet i bakkeplan er svak (dårligere enn 1:50)
Må vannet føres ut minst 4 meter fra Veggliv.
For bygningsmessige detaljer av montering av membran, knasteplast, beslag, renner og løsninger for riktig drenering av kjeller/garasje henvises til Norsk Byggdetalj-serie med oppdaterte illustrasjoner.

Mvh Carl Preben Engelstad
Elk
Sendt fra Outlook for Android

Forslag til utbedring fra NOR Entreprenør

Fra Laila Jensen <post@norentreprenor.no>
Til 'Styret Ullevålsveien 94' <uv94@styremail.no>
Dato 30.01.2025 10:44:36

Legg til kategori

Lest av: Magnus Nikolai Rønkvist Hellum 31.01.2025 16:17:07 | Daniel Østrem 01.02.2025 09:03:51 | Mats Herding Solberg 04.02.2025 10:29:50

Hei Magnus

Beklager ventetiden.

Viser til befaring der vi så på ute område og problemområdene inne i parkeringskjelleren.
Det kan virke som problemet ute ligger i overgang terreng og vegg. Her bør beslaget kontrolleres slik at det er riktig montert.
Selvfølgelig er det alltid best å tette fra utsiden, men i deres tilfelle er det meget omfattende og kostbar jobb da dere har hage på denne siden.
Vi har derfor valgt og sette opp et estimat på utbedring ved krystallisering over ca et garasjefelt. Dette er ikke en løsning vi kan garantere fungerer, men vi mener det er verdt forsøket da besparelsene kan være store om vi lykkes.

NOR entreprenør

Med vennlig hilsen

NOR entreprenør AS
Laila Jensen
Daglig leder
Mobil 99 48 07 98
laila@norentreprenor.no

Forslag til utbedring fra NOR Entreprenør

NOR ENTREPRENØR AS
Eikenga 13
0579 Oslo

ORG. NO.: 993 767 107

TLF.: 22 57 83 60

post@norentreprenor.no
norentreprenor.no

Ullevålsveien 94
v/Magnus Hellum

Oslo 30.01.2025

Vedr: **Fuktskader i garasjetak**

Vi takker for forespørsel og har den glede å sende Dem vårt tilbud på ovennevnte arbeid.

Parkerings kjeller

De fuktutsatte områdene slipes, rengjøres og påføres Penetron Standard i henhold til leverandørens anbefalinger.	T	37,5	685	kr	25 688
Materialer til murer + 18 %	ca			kr	6 000
Ev. skadet betong fjernes, frilagt armering regjøres, påføres Readisit og pusses igjen med Readi Rep.	T	16	685	kr	10 960
Verktøyslitasje, meisler, diamant kappeskiver ets.	T	10	125	kr	1 250
Materialer til murer + 18 %	ca			kr	2 740
De og remontering av himling for tilkomst til hele betongplaten.	T	8	685	kr	5 480

Rigg /drift

Avfalshåndtering til godkjent fyllplass Avsatt med, Avregnes	ca			kr	2 500,00
Prosjektoppfølging timearbeider, KS / HMS arbeid	T	2	kr 1 050,00	kr	2 100,00
Materialtransport, servicebil , bompenger etc	dg	5	kr 765,00	kr	3 825,00
Tilbudssum eks mva				kr	60 542,50
Øvrig Rigg/Drift/Transport/Gangtid/ etc 6% av produsert				kr	3 632,55
Tilbudssum inkl Rigg/drift eks mva				kr	64 175,05
+25% mva				kr	16 043,76
Tilbudsum inkl MVA				kr	80 218,81

Som fortalt på befaring har vi god erfaring med vanntetting ved krystallisering. Vi kan likevel ikke garantere denne løsningen, men mener det er vel verdt et forsøk.
Alternativet er her og ta opp utearealet og legge ny membran fra utsiden. Dette er en meget kostbar utbedring.
Vårt forslag er derfor og gjøre en test på et parti og se om det kan gi tilfredstillende resultater.

Når det gjelder eventuell betong arbeider er disse priset ut som regningsarbeide etter medgått tid og materialer.

Alle mengder som ikke er oppgitt som RS reguleres etter faktisk levert.
Postene som ikke er oppgitt i RS oppmåles som hel/halv/lm/m2/ stk/ timeforbruk
Forutsetter fri tilgang til vann, strøm, spiserom, låsbart lager, WC og parkering. Om ikke dette kan stilles til disposisjon av oppdragsgiver forutsettes kostnader til dette dekket med 18% påslag på innkommende fakturaer.

Vi forutsetter en gjennomgang av ytelsenes art og omfang før en eventuel kontrakt.

Vi håper dette er i samsvar med deres ønsker.

Med vennlig hilsen
NOR entreprenør AS

Laila Jensen
Daglig leder

Forslag til utbedring fra Enviro entreprenør

Fra Sara Bakke <sara@enviroas.no>
Til Styret Ullevålsveien 94 <uv94@styremail.no>
Dato 03.02.2025 12:55:03

Legg til kategori

Lest av: Magnus Nikolai Rønkvist Hellum 03.02.2025 23:18:43 | Daniel Østrem 04.02.2025 19:42:58 | Mats Herding Solberg 04.02.2025 10:34:36

Hei Magnus,

Beklager så mye tiden som har gått. Dessverre mottok jeg ikke deres eposter, hvorfor vet jeg ikke.
Uansett, vedlagt er vårt tilbud på arbeider som ble gjennomgått i befaringen vi hadde i fellesskap.

Taktekkingen er her estimert sum, da vi ikke har lyktes få inn fastpris.

Hører fra dere.

Med vennlig hilsen
Sara I.N Bakke
Daglig leder

ENVIRO ENTREPRENØR
Alf Bjerkes vei 10,
0582 Oslo

T: +47 97302094

Forslag til utbedring fra Enviro entreprenør

Alf Bjerkes vei 10
0582 Oslo

Sameiet Ullevålsveien 94
v/ styret

Dato: 3. februar 2025

TILBUD - GRAVING FOR UTBEDRING AV DRENERING LANGS GRUNNMUR.

Vi viser til hyggelig befaring ved ovennevnte adresse I denne anledning har vi gleden av å kunne tilby følgende arbeider utført:

Spesielle forhold:

Det forutsettes at større deler av området kan benyttes til utstyr, varer og materiell. Dersom gjenstander som terrasser, belegningsstein, busker og annet ligger i graveområdet, ber vi om beskjed dersom dette skal tas hensyn til. Elementer og øvrig eksisterende i området hvor gravingen vil foregå, vil berøres og kunne måttestas ned/ eller bli skadet. Plattinger, busker og diverse liggende i graveområdet er beregnet fjernet og deponert av oss. Det som ønskes ivaretatt må fjernes av dere før oppstart av våre arbeider.

Avtaking av masser i området som merket på skissen, fra bygningskropp og ut til skille/ vegg garasje. Nedgraving langs garasjevegg med inntil 1m dybde slik at taktekker kan brette ny membranen godt over kant/ tak/ vegg.

Beskrivelse av arbeider	Pris (eks. mva)
Kabelpåvisning. Dette for å avklare om det befinner seg kabler i, eller i nærheten av graveområdet. Dette er offentlig pålagt ved alle gravejobber. Understående pris er for påvisning av en «bruker» dersom det trengs påvisning på flere «brukere» vil dette bli fakturert etter påvist antall.	**Kr 5 480,-**
Klargjøring av området for gravearbeider. Fjerning av plattinger med tilhørende vegetasjon.	**Kr 45 000,-**
Oppgraving i området som merket på skissen, avtaking av masser på området som skravert, og graving ned til 1m dybde langs yttervegg garasje. Rengjøring av grunnmur. Klargjøring av området for ny membranen. Gjenfylling er beregnet utført med stedlige masser. All overskuddsmasse er beregnet transport til godkjent deponi for rene fyllmasser. Området er beregnet grovplanert med maskin.	**Kr 337 400 ,-**
Graving av fremførende grøft fra drenering til mottaksbasseng slik skissen viser. Singling av grøft, levering og montering av rør med tilhørende gjenfylling. Gjenfylling er beregnet utført med stedlige masser. Grøften er beregnet planert med maskin. All overskuddsmasse er beregnet fraktet til egnet fyllplass.	**Kr 25 000,-**
Graving av mottaksbasseng, i størrelse 2x2x2,5 mtr (LxBxD), plassert slik skissen viser. All oppgravet overskuddsmasse er beregnet kjørt til egnet fyllplass. Utlegging av filterduk og tilbake fylling med nye steinmasser type, grovere kult opp til 20 cm over innløpsrør. Videre tilbake fylling med stedlige masser og maskinplanering av grøfteområdet.	**Kr 35 000,-**

Forslag til utbedring fra Enviro entreprenør

Alf Bjerkes vei 10
0582 Oslo

Tilbudssum eks. mva	**Kr 447 880,-**
Mva 25%	**Kr 111 970,-**
Tilbudssum ink. mva	**Kr 559 850,-**

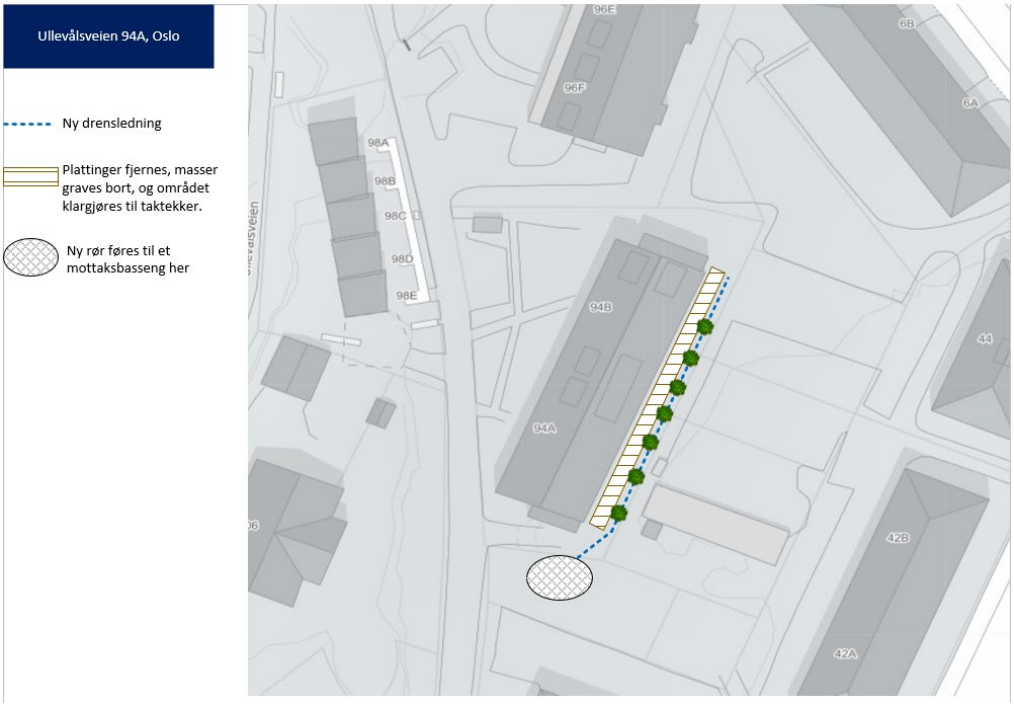
Tilvalg

Taktekking

Estimert sum for ny membranen på hele takets overflate, i tillegg til bretting og blekk langs bygningskropp (avsluttende). Vi har ikke oppnådd få inn fastpris på dette arbeidet, men har oppnådd en estimert pris.

Estimert pris membranen kr. 192 00,- eks.mva

Skisse:



Forslag til utbedring fra Enviro entreprenør

Alf Bjerkes vei 10
0582 Oslo

Generell informasjon:

- I ovennevnte priser er ikke medtatt bompassering. Dette vil bli belastet som tillegg pr. passering med dagens satser.
- Det belastes 3% i prosjekt- og administrasjonsgebyr.
- Det faktureres 30% i oppstartfaktura, deretter faktureres a-konto beløp fortløpende for utført og levert tjeneste. Dersom prosjektet strekker seg over tid og overlapper måned, vil a-konto for levert tjeneste i inneværende måned
  bli fakturert. Våre betalingsbetingelser er 7- dager

Enkelte av postene nedenfor kan utløse tilleggsarbeider. Tilleggsarbeider vil ikke bli igangsatt før skriftlig varsel er sendt og De har akseptert tillegget.

- Arbeidet er beregnet utført innenfor vår normale arbeidstid, mandag-onsdag mellom kl 0700-1900 og torsdag kl 0700-1500
- Grunnmurplatene er beregnet montert på rett og jevnt underlag.
- De nye drensrørene er beregnet tilkoblet eksisterende mottakssystem. Avstand til overvannskum må ikke overstige 3 mtr.
- Det er beregnet maksimal gravedybde på 1m. Dypere graving kan medføre tillegg.
- Det kan være nødvendig å fjerne fysiske hindringer i grave/deponering- og transport områder, som gjerder, busker, trær og annen vegetasjon. Det gis ingen garanti for at slik vegetasjon og slike gjenstander tåler denne håndtering.
- Planter, busker, trær, gjerder, trapper, belegningsstein og lignende som ønskes bevart er beregnet fjernet av Dem, dersom ikke annet kommer frem av tilbudsteksten.
- Etterarbeid kan utføres av oss og det kan også prises. Dog kan ikke slik prising utføres før hovedarbeidene er gjennomført og massene har sunket ferdig.
- Det tas forbehold mot forurenset masse, samt ukjente hindringer i grunnen, som betong, fjell, fundamenter, stor stein, kabler osv.
- Vi kan ikke stille med garanti for vanninntrenging dersom ikke hele bygningen dreneres.
- Det beregnes tillegg ved graving av grøft som krever sikring mot ras. Dette gjelder også ved graving av grøft som krever spesiell avsperring av grøfteområde.
- Poster i dette tilbud kan ikke splittes opp og del - bestilles.
- Tilbudets varighet er 2 mnd fra ovennevnte dato.

Vi håper tilbudet er av interesse!
Skulle det imidlertid være spørsmål De ønsker nærmere belyst ber vi dere vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Sara Bakke
sara@enviroas.no

Enviro Entreprenør AS

Tilleggsinformasjon:

Vi bekrefter med denne underskrift å ha akseptert Deres tilbud.

Kundesignatur	*Dato*	*Fødselsnr.*

Styrets anbefaling videre

Med tanke på den pågående fuktproblematikken som har vært en utfordring over flere år anbefaler styret å grave opp uteområdet, anlegge ny fuktsikring, drenere og reetablere terrengdekk og hager. Dette vil etter styrets oppfattelse bli den beste løsningen for et sikkert og varig resultat.

- Tilbudet fra NOR Entreprenør dekker kun et område i kjelleren som utgjør to garasjeplasser. De gir ingen garanti for deres tekniske løsning.

- Tilbudet fra Enviro dekker ikke nordre del av uteoppholdsrommet (fellesarealet) og reetablering av hager og terrasser.

Tilbudene vi har mottatt og vaktmesterens anbefaling peker på at en oppgraving og drenering av utkragende del av kjeller vil gi best resultat. Dette vil ha stor påvirkning på de som har hager og terasse mot byggets østlige fasade, så sameiet må ta stilling til hvordan disse reetableres etter ferdigstillelse.

Styrets anbefaling er videre å ta kontakt med en ekstern prosjektleder som vil beskrive og innhente tilbud fra eksterne aktører.

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

BUDSJETT	**2025**	**Resultat 2024**
Inntekter:		
Fellesutgifter boliger inkl økn 10 % fom 1/7	1 028 840	979 848
Fellesutgifter garasjer inkl økn 10 % fom 1/7	101 720	96 876
Innbetaling Global Connect	114 816	158 272
Diverse inntekt	25 000	138 936
Sum inntekter	**1 270 376**	**1 373 932**
Kostnader:		
Styrehonorar	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922
Strøm	215 000	218 132
Kommunale avgifter	340 000	290 094
Global Connect	110 976	160 822
Renhold	75 000	73 276
Diverse kostnader	15 000	6 659
Reparasjon/Vedlikehold	120 000	196 623
Innstallasjon av brannalarmanlegg	0	266 385
Forretningsfører	66 875	68 992
Revisjon	15 000	9 500
Vaktmestertjenester	105 000	103 258
Snøbrøyting	15 000	6 058
Årskontroll røykluker	5 500	4 812
Skadedyravtale	10 500	9 639
Forsikring	75 000	68 925
Bankomkostninger	4 500	4 740
Sum driftskostnader	**1 221 273**	**1 535 837**
Driftsresultat	**49 103**	**-161 905**
Finansinntekter/kostnader:		
Renteinntekter	897	235
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**897**	**235**
Årsresultat	**50 000**	**-161 670**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Ordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 29/4-25 på Microsoft Teams

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse
15 personer med 14 stemmer var pålogget møtet. I tillegg hadde Mats Solberg fullmakt fra Daniel Østrem så det var 15 stemmer på årsmøtet. Det kom inn en til møtet fra punkt 3 så fra da var det 16 stemmer på møtet.

b) Valg av møteleder
Svein Johannessen ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Forretningsfører valgt til sekretær. Til å medundertegne protokollen ble Guro Finnanger valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det var ingen kommentarer.
VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
Gjennomgang av styrets årsrapport.
Styrets rapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Fuktproblematikk i kjeller

Sameiet har over flere år hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder, spesielt i garasje og boder mot sørøst og nord. Årsaken synes å være slitasje på gamle membraner kombinert med terrengforhold og vegetasjon over konstruksjonen.
Styret har innhentet vurderinger og tilbud fra vaktmester og to entreprenører (NOR og Enviro). NOR foreslår en punktvis og rimeligere behandling uten garanti, mens Enviro tilbyr omfattende dreneringsarbeid med høyere kostnad. Ingen av løsningene gir full dekning av alle problemområder eller gjenoppretting av hager og terrasser. Styret gikk gjennom rapportene. Å tette fra innsiden virker som et kostbart prosjekt samt at denne løsninger ikke kan garanter at dette vil stoppe fuktproblemet. Virker for styret at graving fra utsiden er den beste løsningen. Men det var også ønskelig å undersøke nærmere løsningen med å tette/krystallisere fra innsiden uten å grave.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d6c86e71-9425-4d6b-8b5b-39cdbf4e1ea0
visma sign
www.vismasign.com

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å engasjere ekstern prosjektleder for å spesifisere arbeidet, sikre kvalitet og hente konkurransedyktige tilbud for en helhetlig og varig løsning.
VEDTAK: Vedtatt med 11 stemmer for, det undersøkes begge løsninger både med og uten graving.

4. Utbedring og utvidelse av søppelskur – behov for trygg oppbevaring av sykler og barnevogner

Styret ønsker å utrede muligheten for å bygge ut og/eller utbedre søppelskuret for å dekke et voksende behov for trygg sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er et vedvarende problem med at sykler oppbevares på verandaer eller i garasjen, samt at barnevogner stilles i oppgangene. Dette er forståelig, men ikke forsvarlig.
Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å utvide søppelskuret med tre hovedformål:

1. Bedre søppelhåndtering og tilstrekkelig plass til containere.

2. Trygg og enkel låsing av sykler under tak.

3. Trygg og enkel oppbevaring av barnevogner.

Begrunnelse og relevante anbefalinger:
Oppbevaring av barnevogner og sykler i oppganger kan utgjøre en brannfare og hindre fri ferdsel, noe som strider mot brannforskrifter og universell utforming. Ved å utvide søppelskuret kan sameiet imøtekomme disse kravene og samtidig forbedre bokvaliteten for beboerne. Videre er oppbevaring av sykler i garasjen og eller på verandaer uheldig mtp brannforskrifter. Styret forstår at det ikke føles trygt å oppbevare verdifulle sykler, spesielt elektriske, på åpen sykkelparkering uten tak eller mulighet til å låse dører.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og fremme forslag til utvidelse og/eller utbedring av søppelskuret for å inkludere trygg oppbevaring av sykler og barnevogner, samt forbedret søppelhåndtering.
VEDTAK: Vedtatt med 13 stemmer for

5. Fastsettelse av dugnadsdager

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt faste dager (ikke datoer) for dugnadene, for å gi beboerne forutsigbarhet. Dette ble gjort med hensyn til dagslys og beboere med vaktordninger. Årets høstdugnad ble imidlertid avholdt i november, da det var helt mørkt.
Forslag fra eiere i seksjon 7 og 8:
Gå tilbake til følgende faste dugnadsdager:

- Vårdugnad: 4. onsdag i april.

- Høstdugnad: 2. onsdag i oktober.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å fastsette dugnadsdager til 4. onsdag i april og 2. onsdag i oktober hvert år, for å sikre forutsigbarhet og hensiktsmessige forhold for gjennomføring.
VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d6c86e71-9425-4d6b-8b5b-39cdbf4e1ea0
visma sign
www.vismasign.com

6. **Vi har en søppelbod med begrenset plass,** fra eier av snr 7 og 8
Våre containere er store og tunge med 4 hjul. Noen ganger etter tømming blir de satt tilbake med åpning inn mot veggen. Da er det umulig å åpne lokket, og containeren må snus for å kunne åpne det. Det er bare mulig med den første, og det er ganske tungt for noen av oss. I tillegg er den noe mindre containeren innerst låst og har vært det i et år. Er det noen i blokka som mater den smale åpningen på toppen med en og en avis? Det er hevdet at containerryggen bør være ut pga renovatørene. Men hva med brukerne? Poenget med avfallscontainere er vel at de kunne benyttes til avfall for brukerne?
Hvis Renholdsverket ønsker at vi snur containerne med ryggen ut, må de gi oss mindre containere med **2 hjul** som vi kan snu i vår bod.
VEDTAK: Styret vil følge opp dette videre

7. **Oppmerking av parkering, både ute og inne i garasjene,** fra eier snr 15
Ønske om disse kan bli tydeligere slik at man kan parkere innenfor oppmålt plass - og at det da blir plass til 4 biler ute og lettere å se inne i garasjene
VEDTAK: Styret vil følge opp dette videre

8. **Budsjett for 2025**
Budsjettet ble gjennomgått og vedtatt med 10% økning fra 1/7-25

9. **Valg**
Følgende ble valgt:

Styreleder	-	Mats Solberg
Styremedlem	-	Daniel Østrem
Styremedlem	-	Magnus Hellum
Varamedlem	-	Plata Sofie Diesen

Det vil bli nytt årsmøte med valg av nytt styre da Mats Solberg og Magnus Hellum ønsker å tre ut i løpet av 2025.

Mats Solberg
Møteleder

Guro Finnanger
valgt repr. for sameierne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d6c86e71-9425-4d6b-8b5b-39cdbf4e1ea0
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d6c86e71-9425-4d6b-8b5b-39cdbf4e1ea0
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94 A og B, 0451 OSLO

Vedtatt i årsmøte

Den 6. mars 2024

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 94 (Tidl. 102A), og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.1994.

Sameiet består av 32 boligseksjoner i frittstående gård og 1 næringsseksjon (garasje under). U0102 oppg B er sammenslått med leilighet på samme plan i oppgang A.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Skifte av eier og/eller leieboer

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved salg og fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Epost-adresse og telefonnummer til alle beboere i seksjonen skal leveres styret, og tydelig merkes med beboer eller leietaker.

Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for Sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Garasjeplass

Seksjonseiere i Sameiet har forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser i Sameiets felles garasje. Dette er kun gjeldene om garasjeplass selges som et eget salgsobjekt. Eksempel: Eieren av Seksjon A, som har Garasjeplass A, velger å selge Seksjon A og Garasjeplass A som to separate salgsobjekter.

Man plikter å informere Sameiets Styre om at Garasjeplass skal selges på åpent marked så tidlig som mulig. Styret vil dermed informere øvrige medlemmer av Sameiet. Når selger har mottatt tilbud fra potensielle kjøpere må dette formidles til Sameiets Styre (eller direkte til interesserte i Sameiet). I en situasjon der selger mottar tilsvarende bud fra åpent marked og fra en av Sameiets medlemmer, tilfaller forkjøpsretten Sameiets medlem.

Utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Garasjen

Garasjegulvet skal være fritt for annet enn parkerte biler og utstyr vaktmester disponerer.

Bod

Hver seksjon har en tilhørende bod og bruksretten overføres ved salg av seksjon.

Alle boder skal være merket av eier med H/U-nummer og seksjonsnummer.

Alt brannfarlig må sikres, slik at brann ikke forekommer.

Gjesteparkering

De fire gjesteparkeringsplassene skal brukes ihht skilting og med synlig parkeringskort (2 pr seksjon) i bilvinduet.

P-kortene kan utlånes til håndverkere, de som utfører kommunale og håndverksmessige tjenester og gjester.

Ingen seksjonseier har rett til å parkere på gjesteparkeringen. Med synlig P-kort kan plassene benyttes om natten (fra kl 23.00-07.00), men aldri mer enn tre netter på rad.

Styret kan gi dispensasjon fra reglene ved spesielle anledninger (se 2.5.)

Skjerming mot innsyn

Beboere på bakkeplan kan plante hekk rundt terrassen for å skjerme mot innsyn. Plantene skal ikke bre seg ut over gang- og rømningsveier eller ta opp plass som er brukbar for fellesskapet. Beboerne selv er ansvarlig for beskjæring. Hekkene skal ikke være bredere enn 60 cm og ikke høyere enn egen etasje. Om dette ikke gjennomføres vil beskjæring skje uten samtykke.

Gjerder eller annet som festes permanent rundt eller på terrassene må godkjennes av styret.

Generelt om fellesareal

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Fellesareal og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fordeling på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene med unntak av seksjon 1, garasjeanlegget, som betaler 5% av Sameiets samlede utgifter.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet en tinglyst pant i hver seksjon på kr 25.000 kr til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende verditakst for seksjonen, avholdt etter kredittilsynets regler. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendige flater på balkong eller lignende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos en sameier kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for sameierens regning.

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

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før Sameiets forsikring benyttes.

Hvis Sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis Sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette inkluderer utvendige seksjonsdører og vinduer.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Tap som er påført Sameiet i forbindelse med misligholdet vil erstattes med fradrag i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. manglende innbetaling av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal komme frem av varselet hva fortsatt manglende innbetaling kan resultere i.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle Sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av Sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Vedtatt i ordinært sameiermøte 11. april 2002, endret sameiets navn etter ekstraordinært møte 21. Juni 2017.

1. Hensikt
Husordensreglene skal medvirke til å sikre beboerne i Ullevålsveien 94 ro, orden, trivsel og hyggelige omgivelser.

Enhver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene overholdes.

2. Søppel
Søppel, papir og avfall hører ikke hjemme på eiendommen, verken henlagt innendørs i oppgang eller ute. Søppel skal godt innpakket plasseres i søppelkassene i søppelbod, ikke noe skal plasseres utenom disse.

3. Grøntareal
Vern om eiendommen med vekster og planter. Dette gjelder også gressplener der det ikke skal etableres nye gangstier etc.

4. Husdyr
Husdyreiere er ansvarlig for at dyrehold ikke fører til forsøpling/ødeleggelse på eiendommen eller er til sjenanse for andre beboere.

5. Markiser og andre fasadeendringer
Egen fasadeplan er utarbeidet for montering av markiser, større lykter/lysanordninger med mer. Markiser mm kan bare monteres ihht vedtatt fasadeplan. Søknad må sendes styret som skal behandle meldinger om oppsett.

6. Parabolantenner
Parabolantenner eller andre utvendige antenner og lignende kan ikke monteres.

7. Sykler, barnevogner mm
Sykler, barnevogner og lignende må ikke settes foran inngangsdørene, i trappeoppgangene el. Unntak kan i begrensede perioder gjøres for en barnevogn i trappeoppgang.
Sykler plasseres i sykkelstativ eller i egen garasjebod/parkeringsplass.

8. Gjesteparkering
Sameiets gjesteparkeringsplasser er reservert sameiets gjester. Sameieres parkering på gjesteparkeringsplass er kun tillatt for kortere tid (av- og pålessing og lignende). Parkering foran søppelboden er strengt forbudt. Hindres søppeltømming, kan styret kreve at bileier dekker eventuelle merkostnader.
Ved brudd på parkeringsbestemmelsene, f eks stadige gjentagelser, har styret anledning til å vurdere borttauing

9. Matos
Ved matlaging skal tas nødvendig hensyn slik at naboer ikke sjeneres av unødvendig matos. Tilkobling av vifte/avtrekk til ventilasjonsanlegg er strengt forbudt og vil bli krevet fjernet hvis installert.

10. Grilling
Grilling er kun tillatt dersom nødvendig hensyn til naboene tas.

11. Balkonger/terrasser
Husk at også balkonger og terrasser – som må oppfattes som leilighetenes ansikt utad – er beboernes ansvar å holde rene og uforsøplet.

12. Skilt
Seksjonseier er ansvarlig for at det umiddelbart etter skifte av beboer settes opp originale navneskilt på porttelefonenes ringetablå og på postkassen.

13. Låsing av dører
Den enkelte beboer er ansvarlig for at hovedinngangsdøren, kjellerdøren og garasjeporten til enhver tid holdes forsvarlig lukket og låst. I kuldeperioder hender det at hovedinngangsdørene ikke smekker igjen, men må trekkes til.

14. Ro
Sørg for ikke å sjenere naboene med høy musikk eller lignende. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i eiendommen. Musikkøvelser, banking, boring og andre støyende aktiviteter skal kun forekomme mellom kl 0800 og 2000 på hverdager og kl 1000 og 2000 i helger og på helligdager. Naboer skal varsles i forkant av støyende begivenheter som f eks oppussing, selskapeligheter etc. Unødig opphold og støy i oppgangen skal ikke forekomme.

15. Utleie
Eieren av leiligheten er ansvarlig for at leietaker etterlever sameiets gjeldende husordensregler.
Ved utleie plikter eieren å gi styret eller forretningsfører beskjed om sin adresse og telefonnummer samt leietakers navn og telefonnummer.

16. Dugnad
Alle plikter å gjøre sitt for å holde eiendommen i orden. Dugnad holdes vår og høst. Beboere som ikke deltar i dugnadsarbeidet kan bli pålagt å betale en avgift.

17. Gyldighet
Husordensreglene ble vedtatt på årsmøtet 11. april 2002.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Gimlehus AS, v/Bauer & Bech AS
Sverres gate 4

0652 OSLO

Ljødal, Leif H.
c/o Bauer&Bech
Sverresgt. 4

0652 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100700	97/70694

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	27. november 1997

Arbeidssted : 047/0029 Ullevålsveien 102 A
Byggherre : Gimlehus AS, v/Bauer & Bech AS, Sverres gate 4, 0652 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

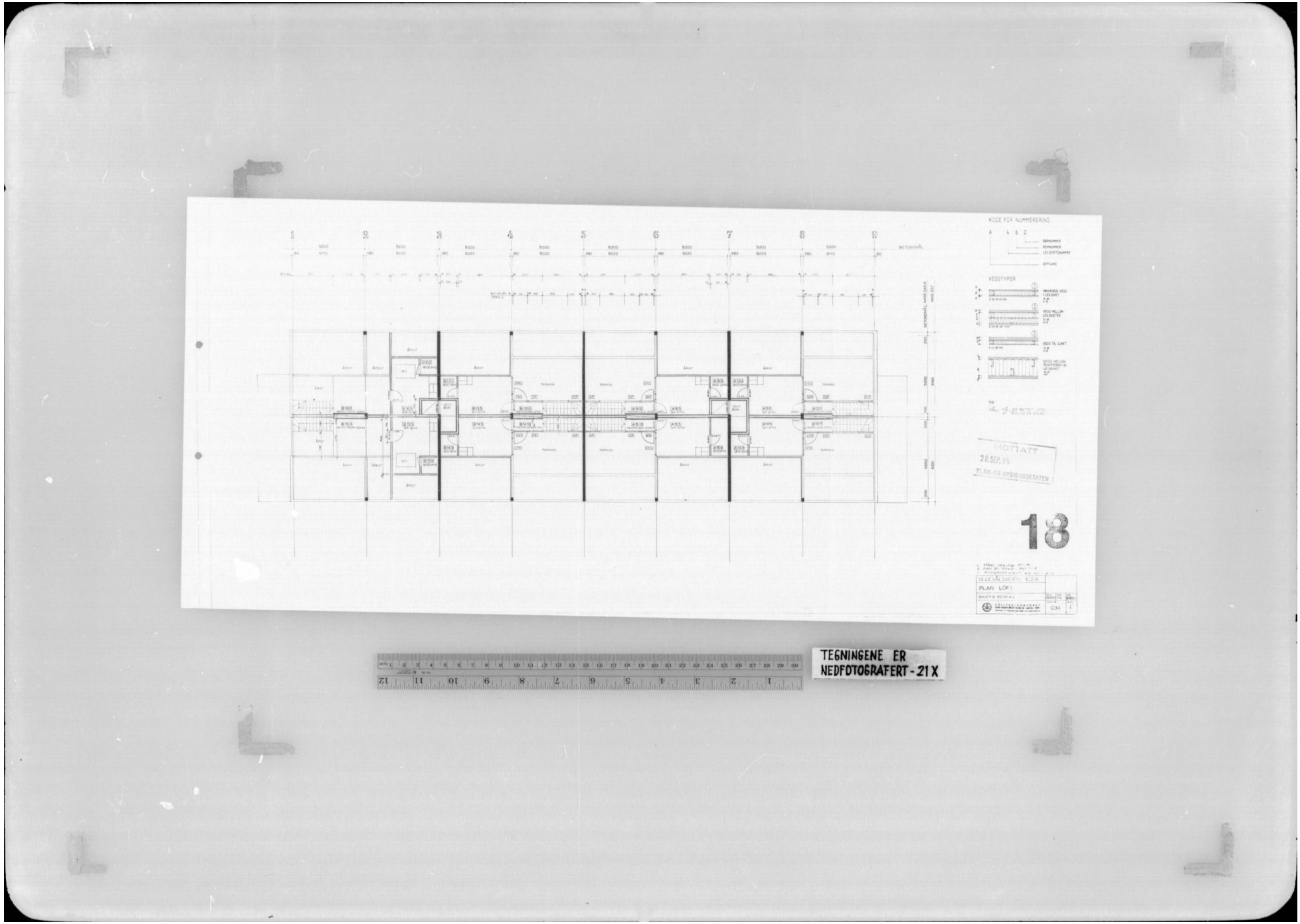
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

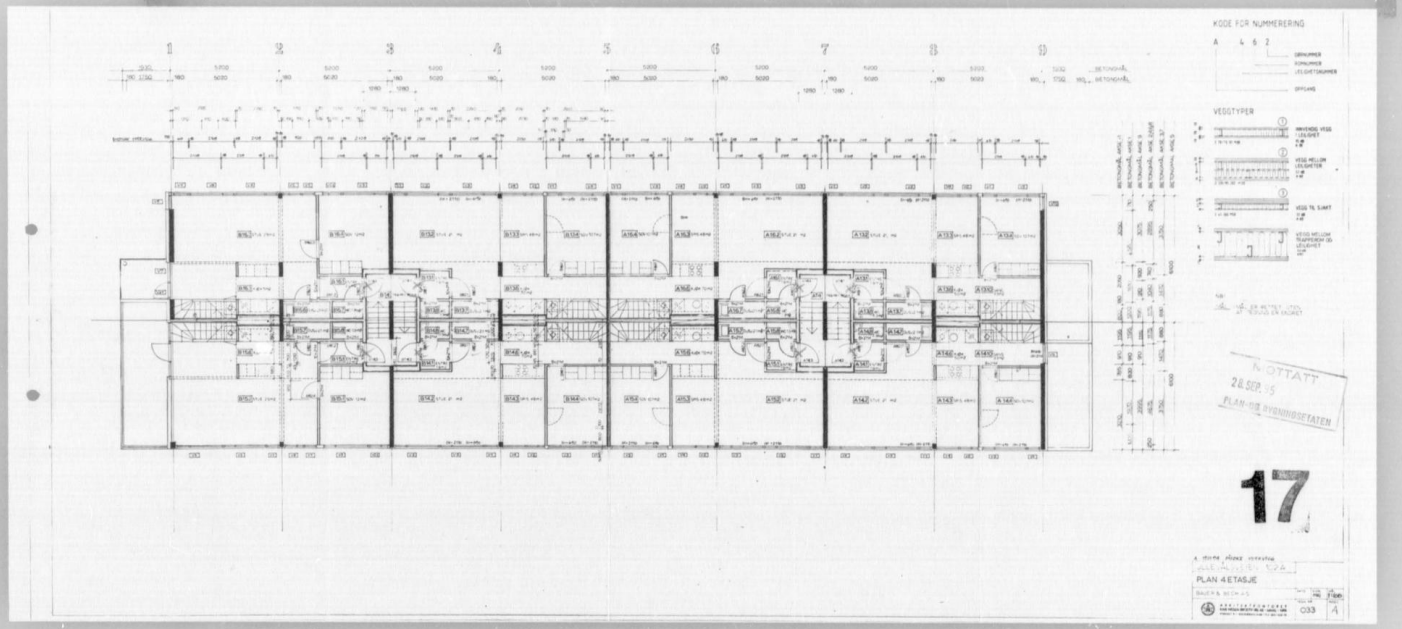
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II


KODE FOR NUMMERERING
VEGGTYPER
MOTTATT
28.SEP.95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18
ULLEVÅLSVEIEN 1/2A
PLAN LOFT
BAUER & BECH A.S
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.10.2024
	202457689 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 94A	Eiendom:	47/29/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 94	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ullevålsveien 94 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 30.09.2024.

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 202457689			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/5
Planer og snitt			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 94, Ullevålsveien 94, 0203 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
ULLEVÅLSVEIEN 94A

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527061
9001146

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20260218 for ULLEVÅLSVEIEN 94A.

GNR. 47 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1965.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1556 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

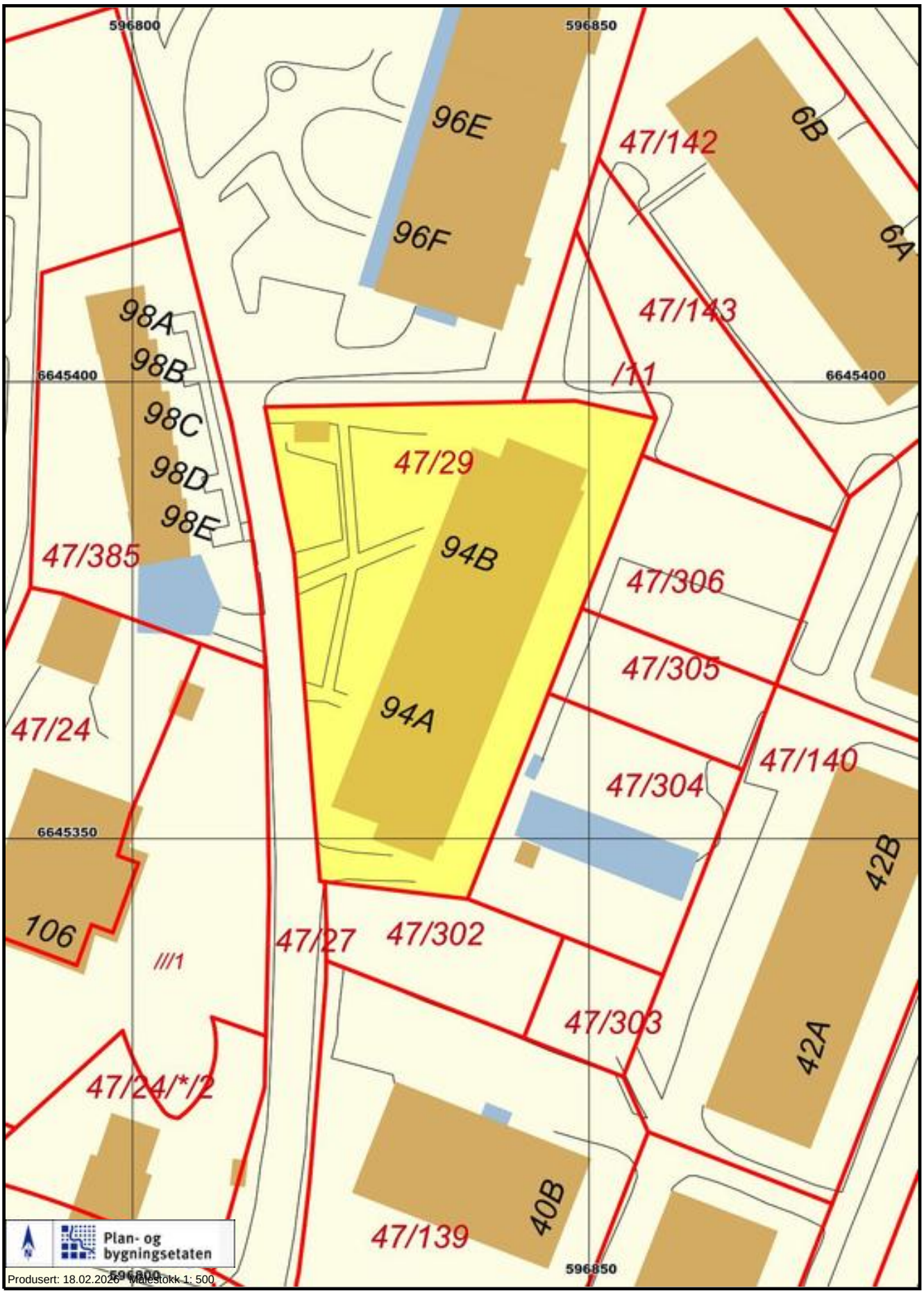
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

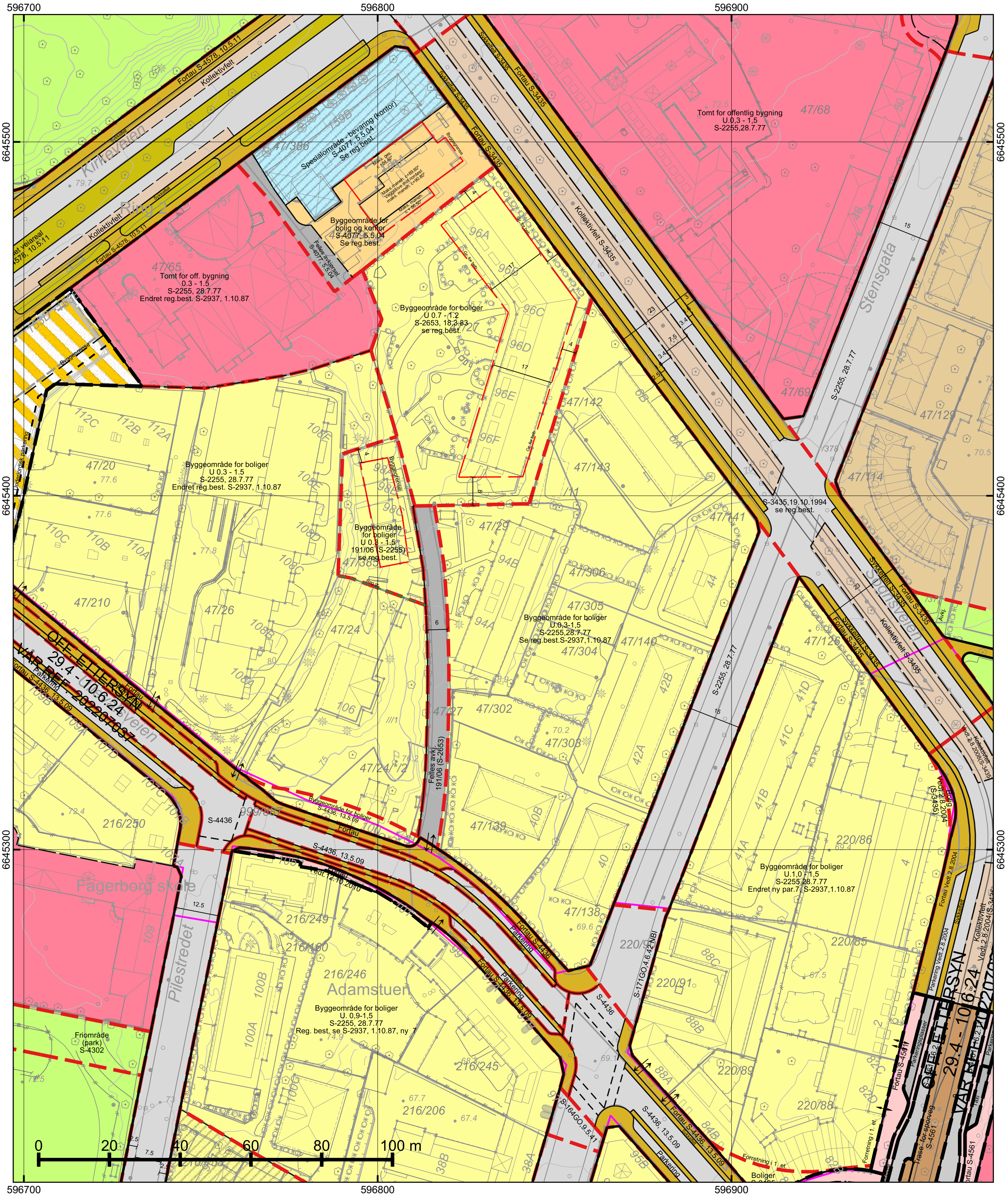
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596800
596850
96E
96F
47/142
6B
6A
98A
98B
98C
98D
98E
6645400
47/143
/11
6645400
47/29
94B
47/385
47/306
47/305
47/24
94A
47/140
47/304
6645350
42B
106
47/27
47/302
///1
47/303
42A
47/24/*/2
40B
47/139
Plan- og bygningsetaten
596850
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Reguleringskart

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

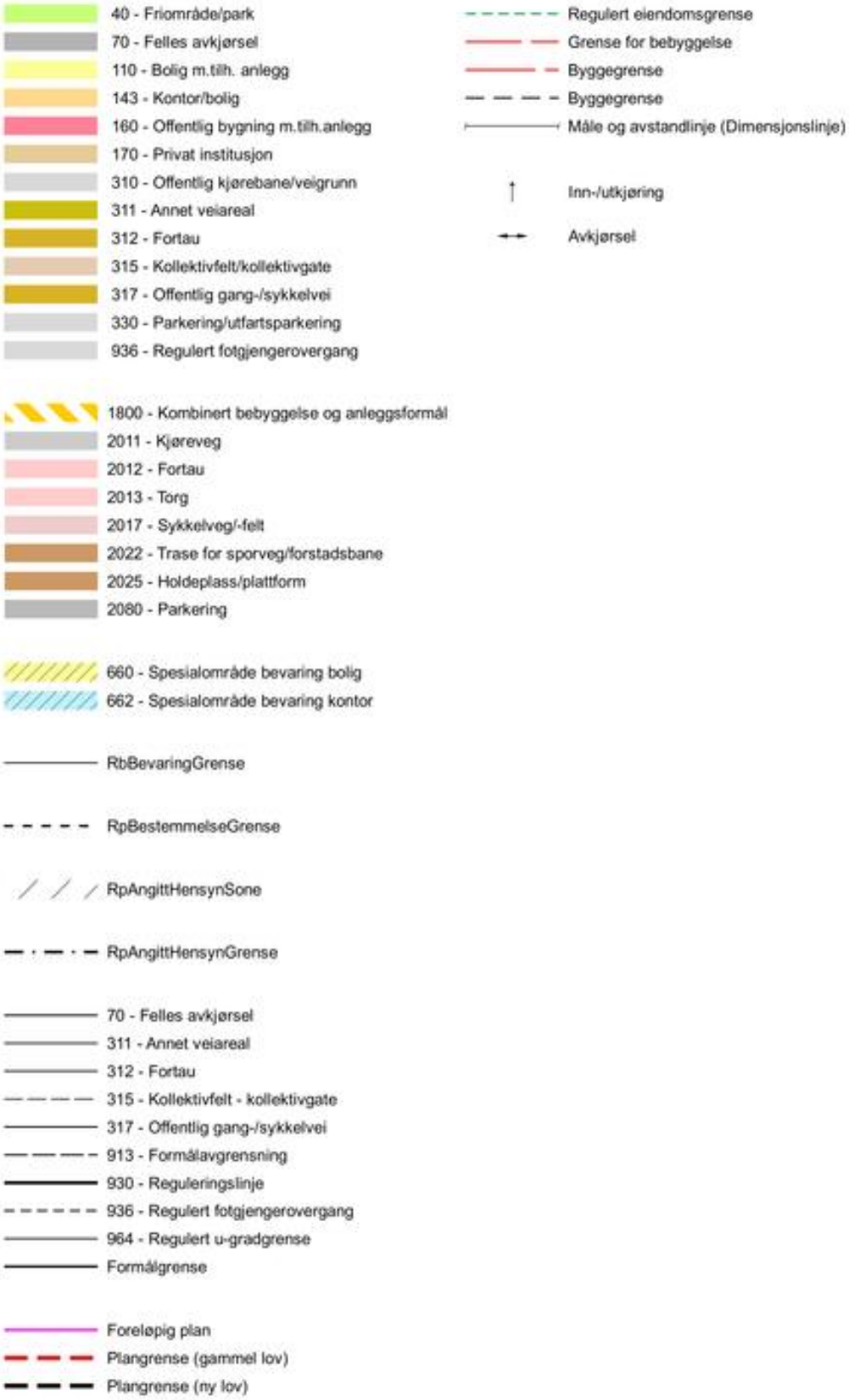
PlottID/Best.nr: 153356/ 86527061
Adresse: Ullevålsveien 94
Gnr/Bnr: 47/29

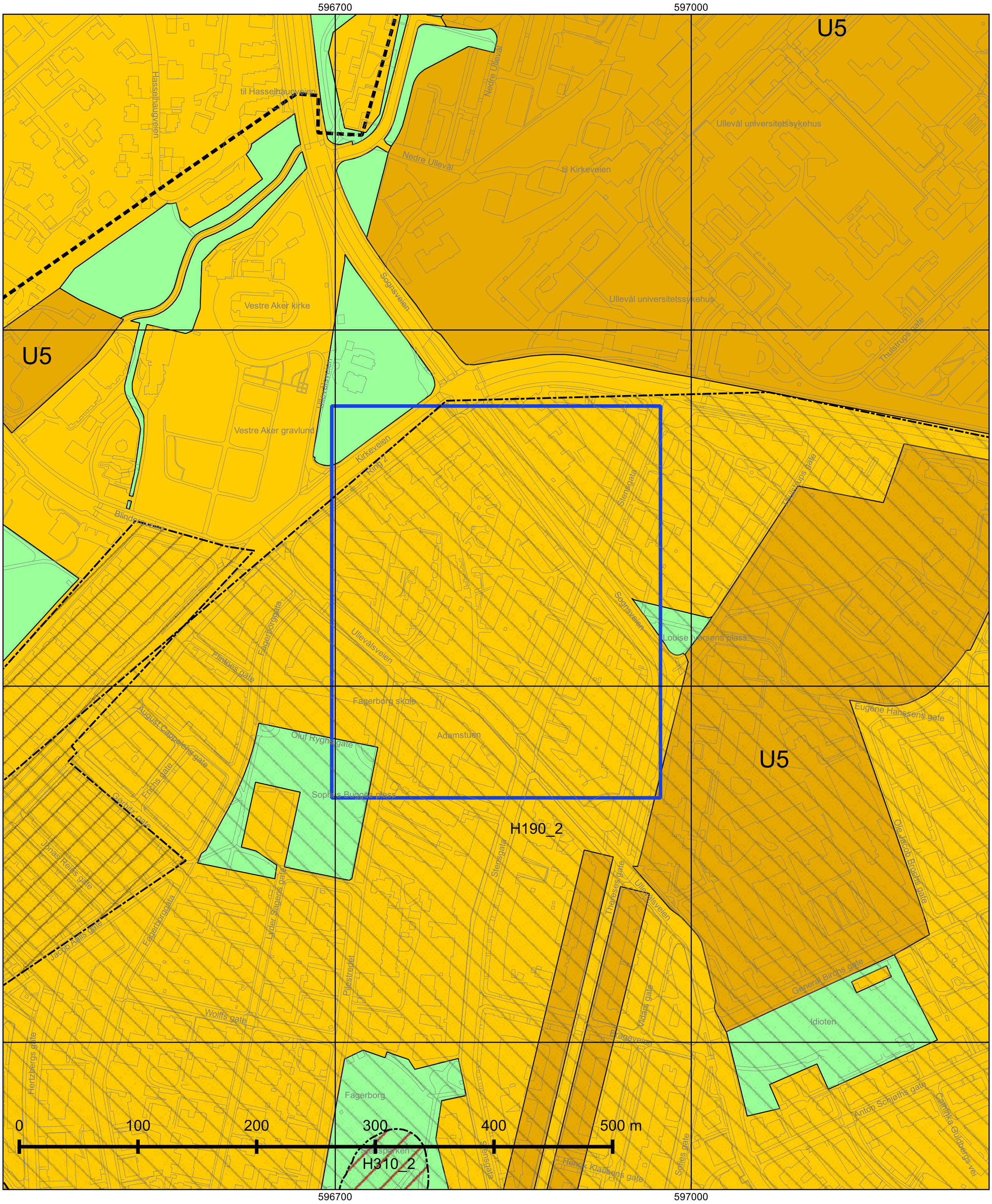
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153356/86527061
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



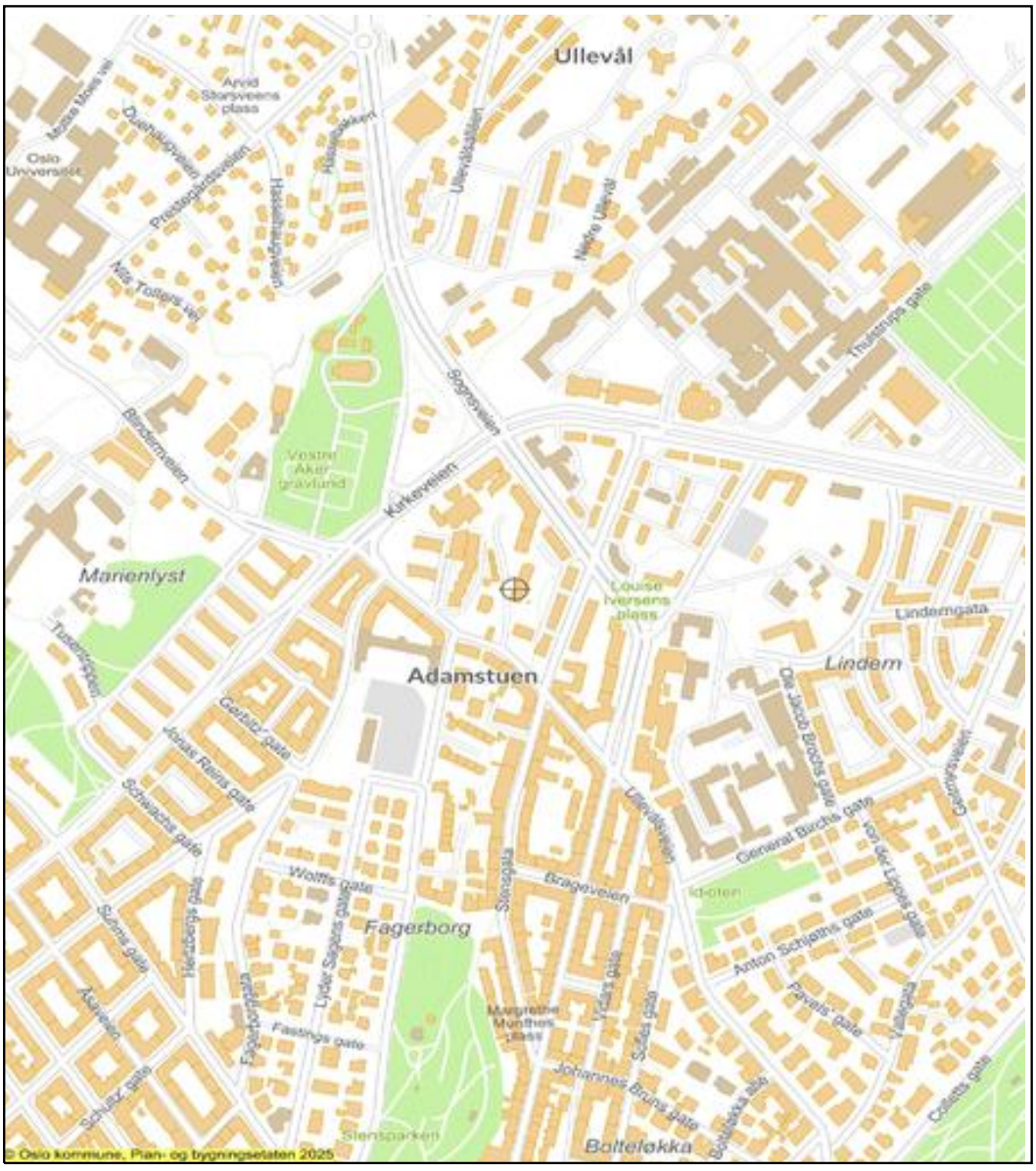


Ullevålsveien 94 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.02.2026

Oversiktskart

Adr.:	Ullevålsveien 94 A	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	47 / 29	**Skolekrets (2020/2021):**	Marienlyst



Dato: 18.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

19106

ULLEVÅLESVEIEN 90. Bebyggelsesplan, samt mindre vesentlig reguleringsendring med reguleringsbestemmelser for gnr. 47, bnr. 24, 27.

Vedtaksdato: 31.10.2006
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 200303873
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-2653, 200303873

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 47 BNR. 27, ULLEVÅLSVEIEN 102B M. FL, S-2653, VEDTATT 18.03.1983:

Felles avkjørsel

§ 8. Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 47, bnr. 139, 143***, 24*** og 29***, senere utskilte parseller av disse*** og for boligområdet i reguleringsplanen. ***Felles avkjørsel skal ha fast dekke i 4 meters bredde.***

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR ULLEVÅLSVEIEN 90, GNR. 47 BNR. 24

§ 1. Avgrensning

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart med kart nr. PSK-200303873, datert 06.01.2004, revidert 20.02.2006.

§ 2. Grad av utnytting

Maksimal tillatt bruksareal er 900 m^2 T-BRA. Bruksareal under terreng medregnes i grad av utnytting.

§ 3. Plassering og høyde

Bebyggelsen skal ligge innenfor de på kartet viste byggegrenser. Bygningskonstruksjoner under terrengnivå tillates med 1 meters avstand til nabogrense. Utvendige trapper på terreng ved kortvegger mot nord og syd tillates lagt inntil nabogrense.
Bygningens høyde mot sør skal ikke overstige kote 84,0. Bygningens høyde mot nord skal ikke overstige kote 87.0. Bygningen skal ha en jevnt stigende pulttaksform som faller mot sør.

Trapperom med utgang til takterrasse tillates med maksimal høyde på kote 88,8. Takterrasse skal ha maksimal bredde på 5 meter målt i byggets lengderetning. Takterrassen tillates med pergola. Taket skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takterrassen og pergolaen skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ett karnapp i inntil 5 meters bredde tillates å krage inntil 1 meter over byggegrense mot øst. Karnappet kan ha maksimal høyde på kote 84,0 inkludert eventuelt rekkverk. Det skal være fri høyde på minimum 2,2 meter under karnappet.

§ 4. Leilighetsfordeling

Det tillates inntil 2 ettroms leiligheter. Minimum 60 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større.

§ 5. Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 1 plass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 6. Utomhusplan

Eksisterende vegetasjon mellom sveitservillaen og nybygget, særlig større trær, skal bevares i størst mulig utstrekning. Det skal utarbeides utomhusplan som viser gangveier, utendørs trappeanlegg, oppstillingsplass for biler og sykler, beplantning og eksisterende vegetasjon som skal bevares, eller som må erstattes dersom den blir skadet/ødelagt.

Utomhusplanen skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse og godkjennes av bygningsmyndighetene. Tomten skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Returneres til:

Jan-Petter Haugen
BRISKEBYVN. 38
0259 OSLO

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	47	29	

TINGLYST
18 MAI 1994
OSLO BYSKRIVEREMBET
DAGBOKNR.: 25250

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
93 057 7 146	Bauer & Bech A/S	

Doknr: 25250 Tinglyst: 18.05.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	6300	11	B	555	21	B	645	31	B	740	41			51		
2	B	560	12	B	555	22	B	675	32	B	740	42			52		
3	B	505	13	B	645	23	B	555	33	B	835	43			53		
4	B	505	14	B	675	24	B	555	34			44			54		
5	B	630	15	B	555	25	B	640	35			45			55		
6	B	675	16	B	555	26	B	810	36			46			56		
7	B	555	17	B	640	27	B	725	37			47			57		
8	B	555	18	B	575	28	B	725	38			48			58		
9	B	640	19	B	555	29	B	725	39			49			59		
10	B	575	20	B	555	30	B	740	40			50			60		

Sum tellere: 26475 = nevner: 26475

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett for Kr. 25.000,- i hver seksjon, som sikkerhet for sameierenes forpliktelser overfor Sameiet. Panteretten skal ha sikkerhet innenfor 90% av den til enhver tid gjeldende verditakst avholdt i.h.h.t. kredittilsynets regler, uten opptrinnsrett.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 3/5.94	For Bauer & Bech A/S Knut Torkildsen

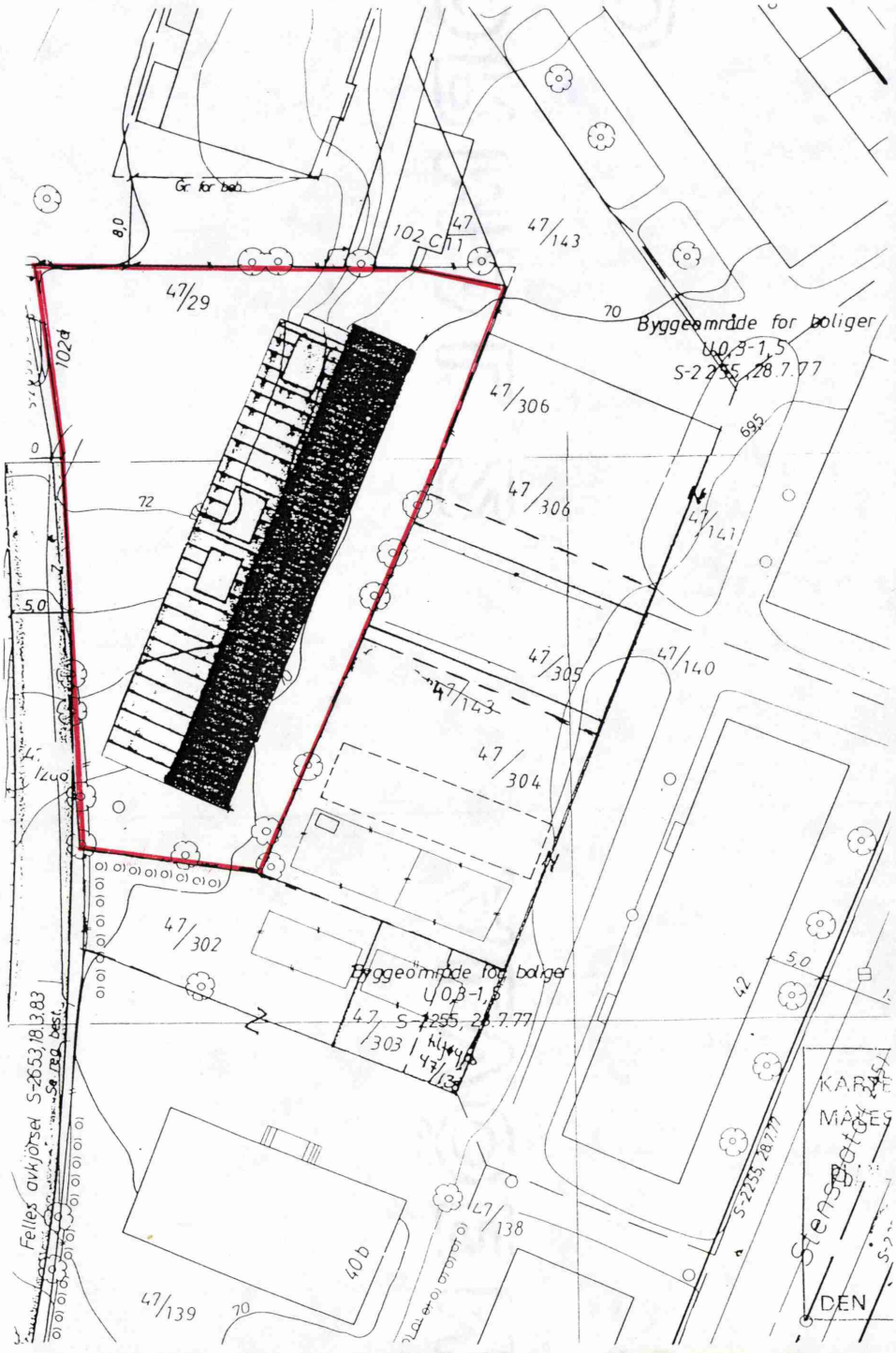
UNDERTEGNEDE SAMTYKKER HERVED I TINGLYSNINGEN

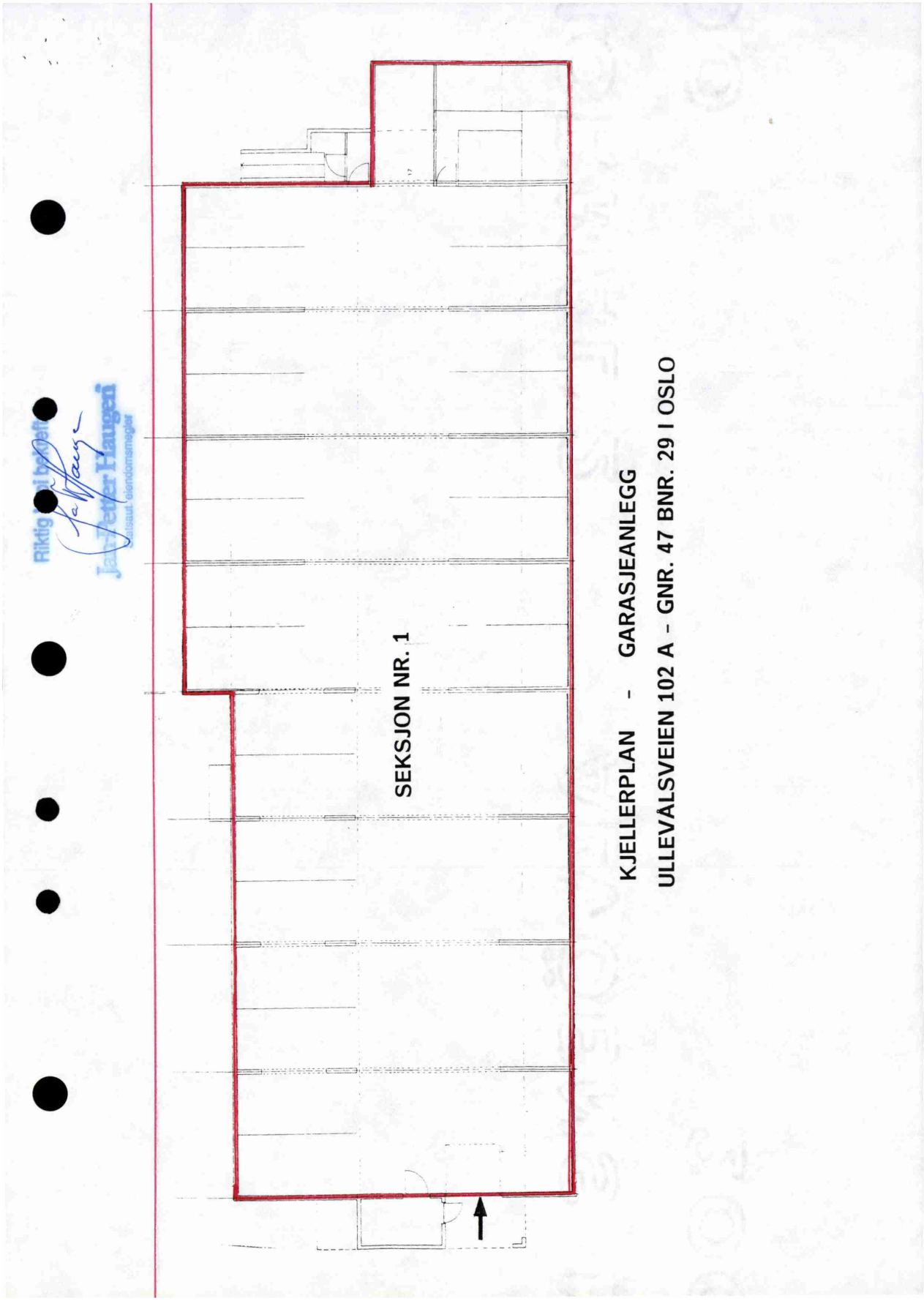
JAN-PETTER HAUGEN
statsautorisert eiendomsmegler

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

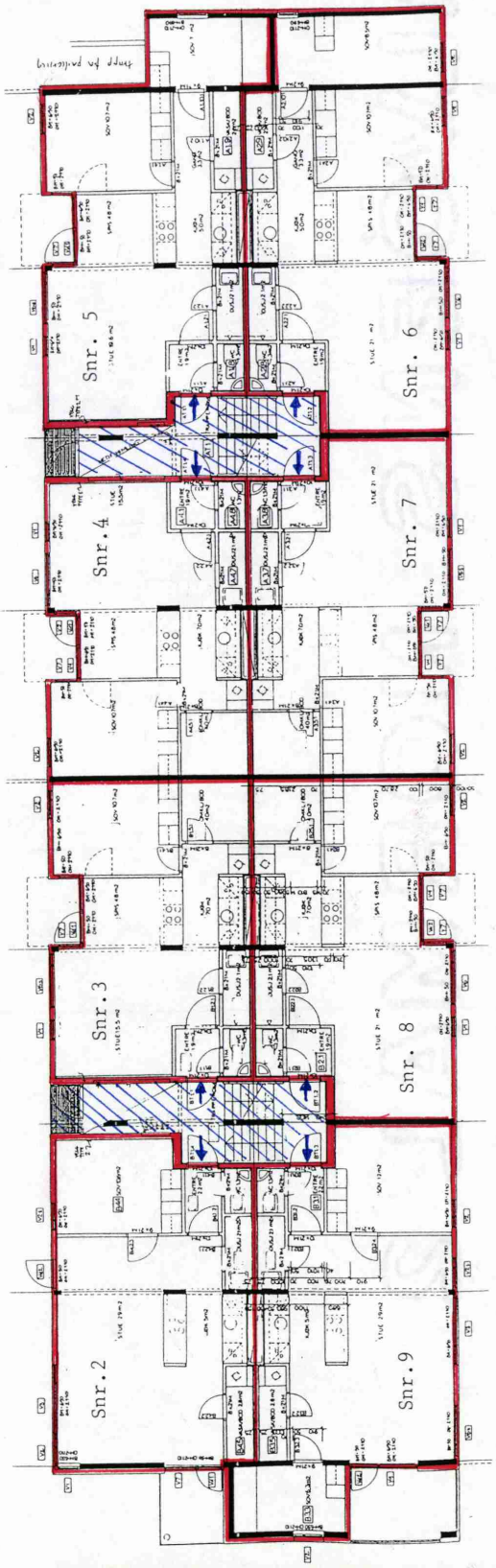
ULLEVÅLSVEIEN 102 A - GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

SITUASJONSKART




SEKSJON NR. 1
KJELLERPLAN - GARASJEANLEGG
ULLEVÅLSVEIEN 102 A - GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

Jan-Petter Haugen as

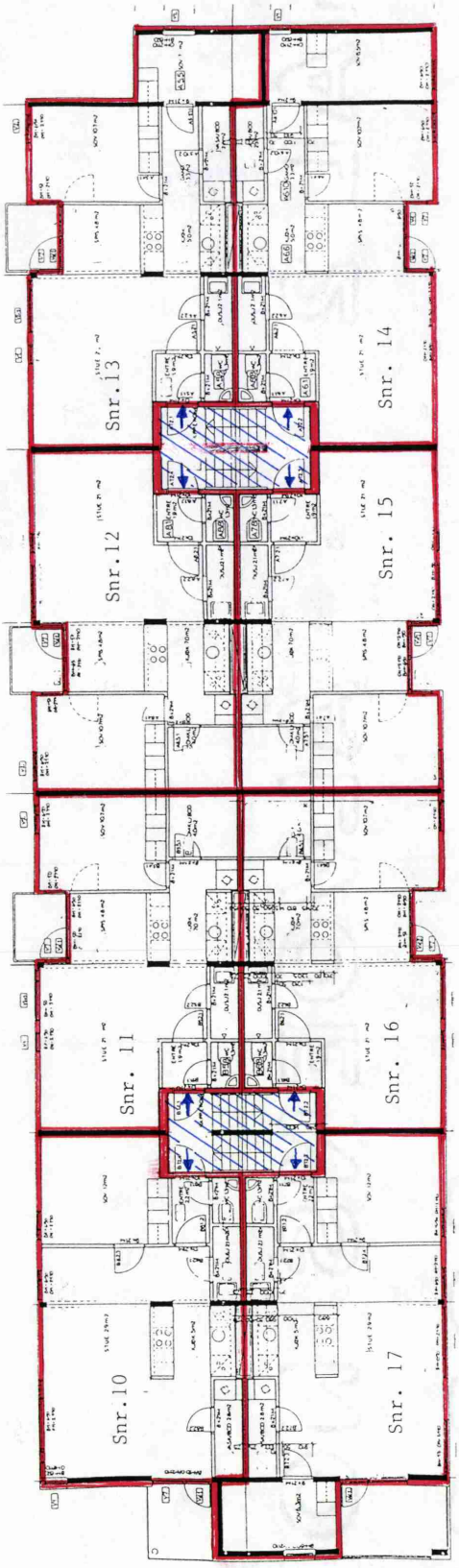


1. ETG.

ULLEVÅLSVEIEN 102 A - GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

Riktig kopi bekrefter
Jan-Petter Haugen
Statsaut. eiendomsmegler

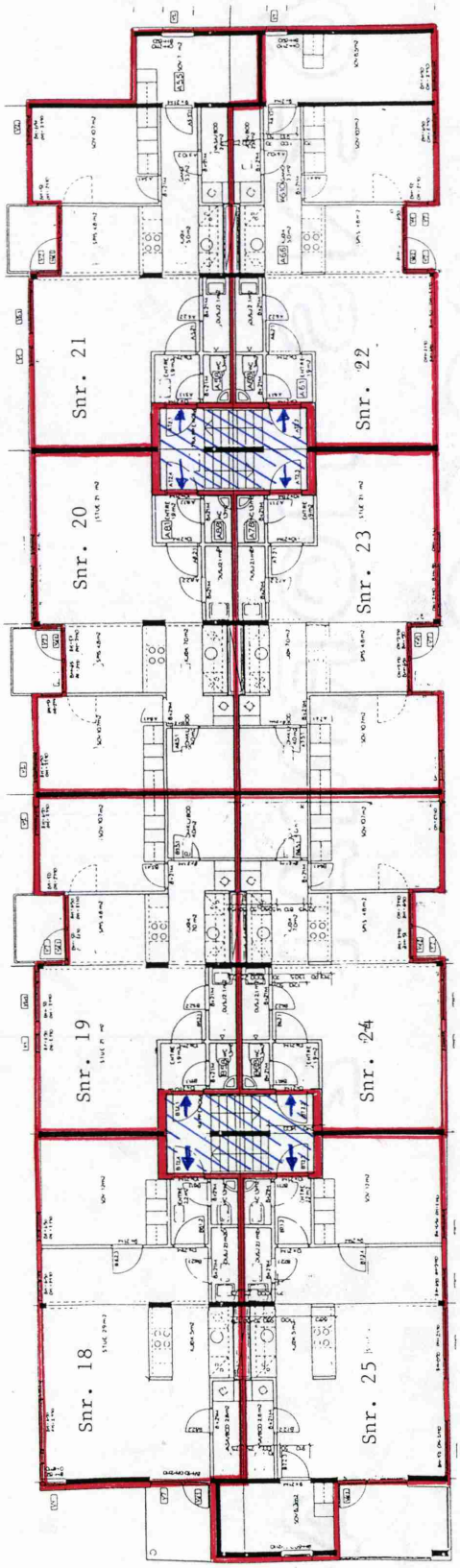
Riktig kopi bekreftes
Jan Peder Haugen
Statsaut. eiendomsmegler



2. ETG.

ULLEVÅLSVEIEN 102 A – GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

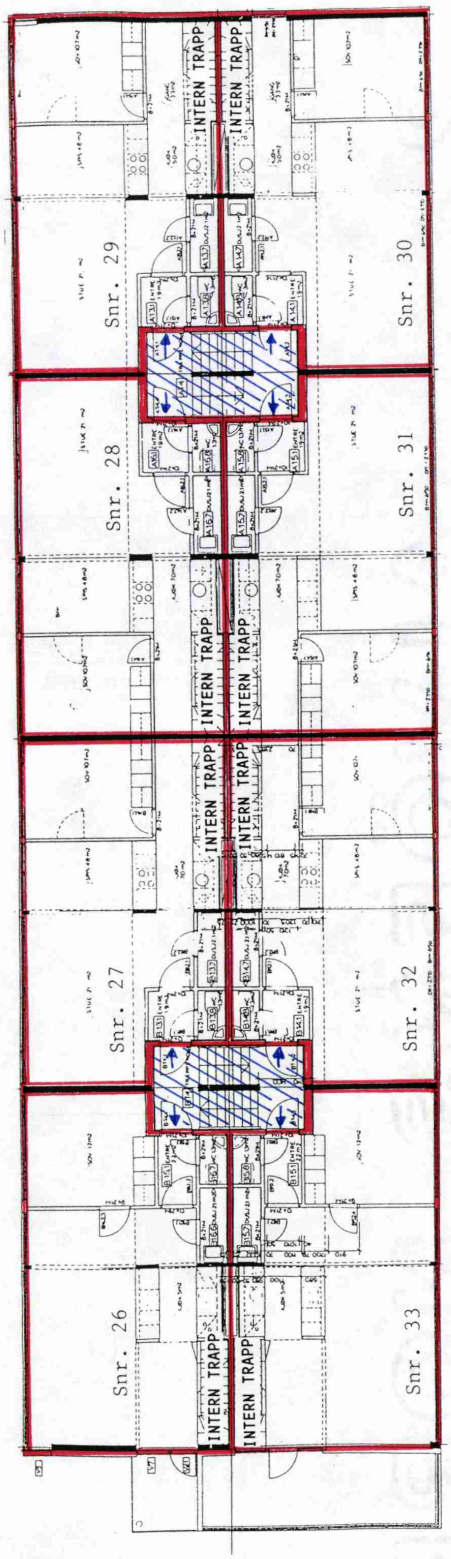
Riktig kopi bekreftes
Jan Petter Haugen
Statsautr. eiendomsmegler



3. ETG

ULLEVÅLSVEIEN 102 A - GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

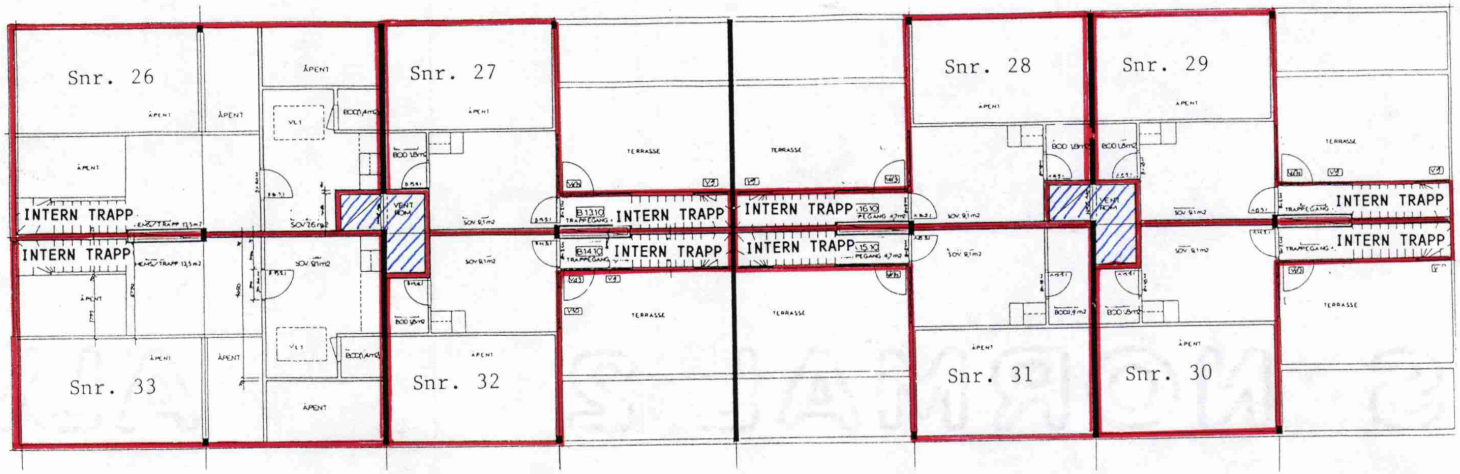
Riktig kopi bekreftes
Jan Petter Haugen
Autorisert eiendomsmegler



4. ETG.

ULLEVÅLSVEIEN 102 A – GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

Riktig kopi bekreftes
Jan-Petter Haugen
Statsaut. eiendomsmegler



LOFTS ETG.

ULLEVÅLSVEIEN 102 A - GNR. 47 BNR. 29 I OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/25250/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 07:53

Returneres til:

Jan-Petter Haugen
BRISKEBYVN. 38
0259 OSLO

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	47	29	

TINGLYST
18 AUG 1994
OSLO BYSKRIVERIEMBETE
DAGBOKNR. 45287

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
93 057 7 146	Bauer & Bech A/S	

Doknr: 45287 Tinglyst: 18.08.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	6300	11	B	555	21	B	645	31	B	740	41			51		
2	B	560	12	B	555	22	B	675	32	B	740	42			52		
3	B	505	13	B	645	23	B	555	33	B	790	43			53		
4	B	505	14	B	675	24	B	555	34			44			54		
5	B	630	15	B	555	25	B	640	35			45			55		
6	B	675	16	B	555	26	B	775	36			46			56		
7	B	555	17	B	640	27	B	725	37			47			57		
8	B	555	18	B	575	28	B	725	38			48			58		
9	B	640	19	B	555	29	B	725	39			49			59		
10	B	575	20	B	555	30	B	740	40			50			60		

Sum tellere: 26395 = nevner: 26395

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Reseksjoneringen skjer som følge av feil ved oppmåling av snr. 26 og snr. 33. Tegninger samt panterett til sameiet i h.h.t. begjæring om sesjonering tgl. 18.05.94, forblir uendret.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 11/8-94	KNUT TORKILDSEN Bauer & Bech AS

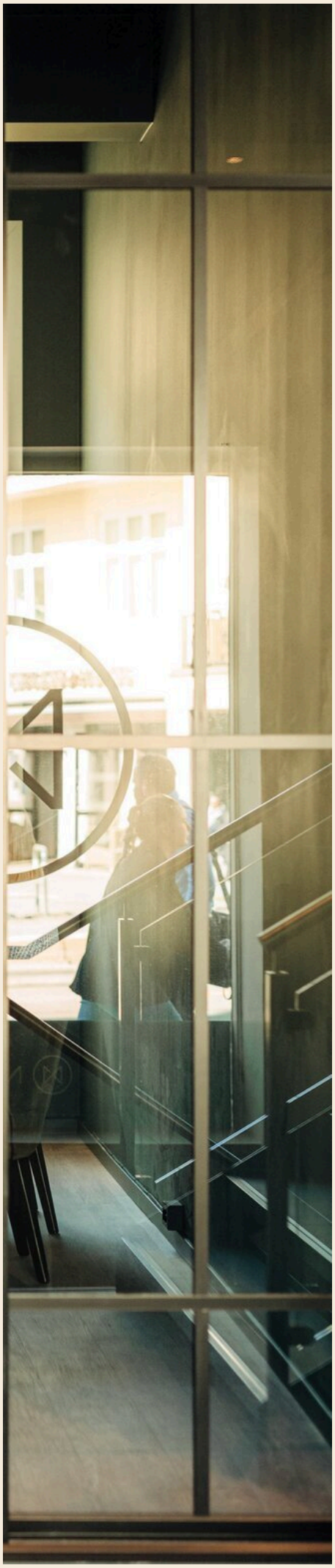
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0112/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 94A 0451 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 29, snr 33 / Gnr 47, bnr 29, snr 1 (ideell andel 1/25) 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:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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