

Ullevålsveien 95D



Velkommen til

Ullevålsveien 95D



Salgsoppgaven produsert 27. april 2025

St.Hanshaugen – Ullevål

Gjennomgående 3-r med separat kjøkken - Brannbalkong - Oppussingsobjekt - Peis - Rolig beliggenhet

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 030,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1930

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Gjennomgående og romslig 3-roms med separat kjøkken, presentert av Nordvik.

- Perfekt for deg som ønsker å skape ditt nye drømmehjem! Leiligheten er vendt mot bakgård og rolig sidegate.

- Leiligheten har en god planløsning med stor stue med flere vinduer, separat romslig kjøkken og to gode soverom. Til hovedsoverom er det også en innvendig oppbevaringsrom. Flislagt baderom med plass for vaskemaskin. Meget romslig gang/hall og entré med plass til sko og yttertøy.

- I dette oppussingsobjektet er det flere muligheter!
- Se vedlagt alternativ planløsning som er gjennomført i tilsvarende leilighet.

- Låsbart sykkelskur i bakgård
- To boder - én i kjeller og én på loft
- Baker Hansen og matbutikk i samme bygg
- Godt kollektivtilbud like utenfor døren
- 4 min til EVO Fitness og KIWI

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	76 kvm

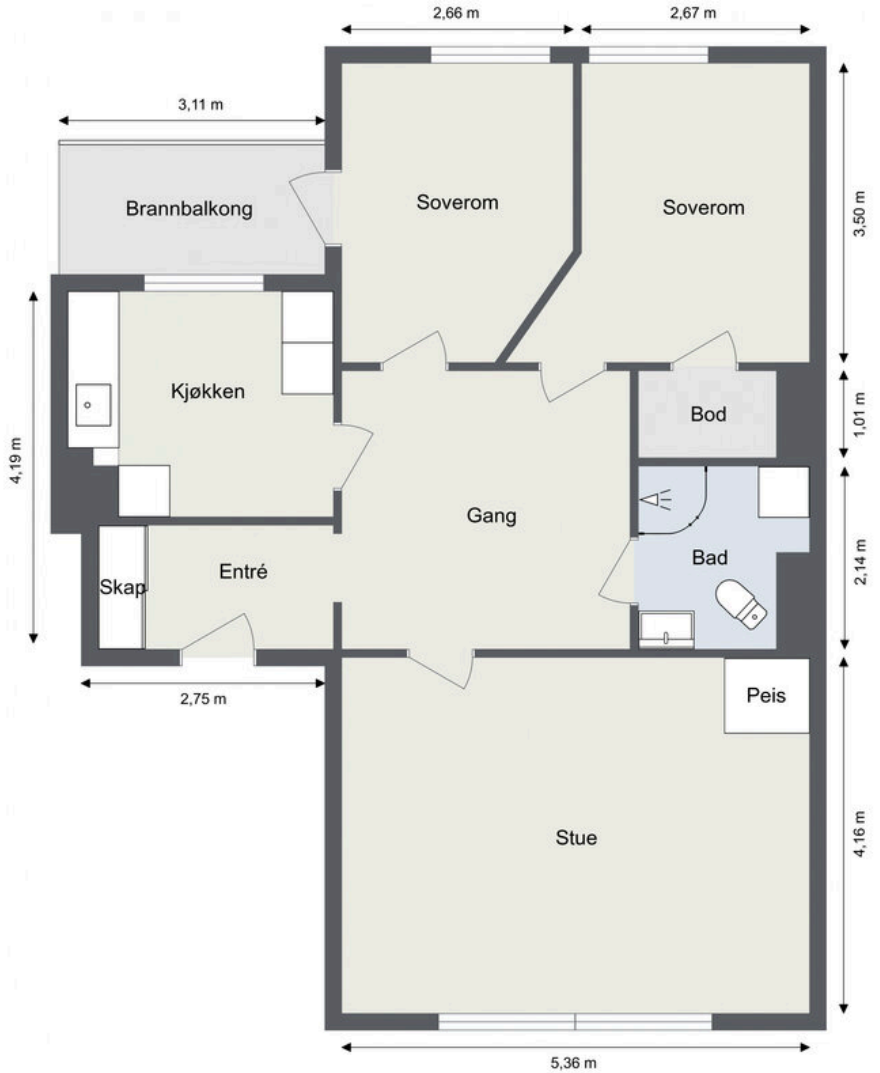
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue, gang og bod.
Total BRA: 72 kvm.

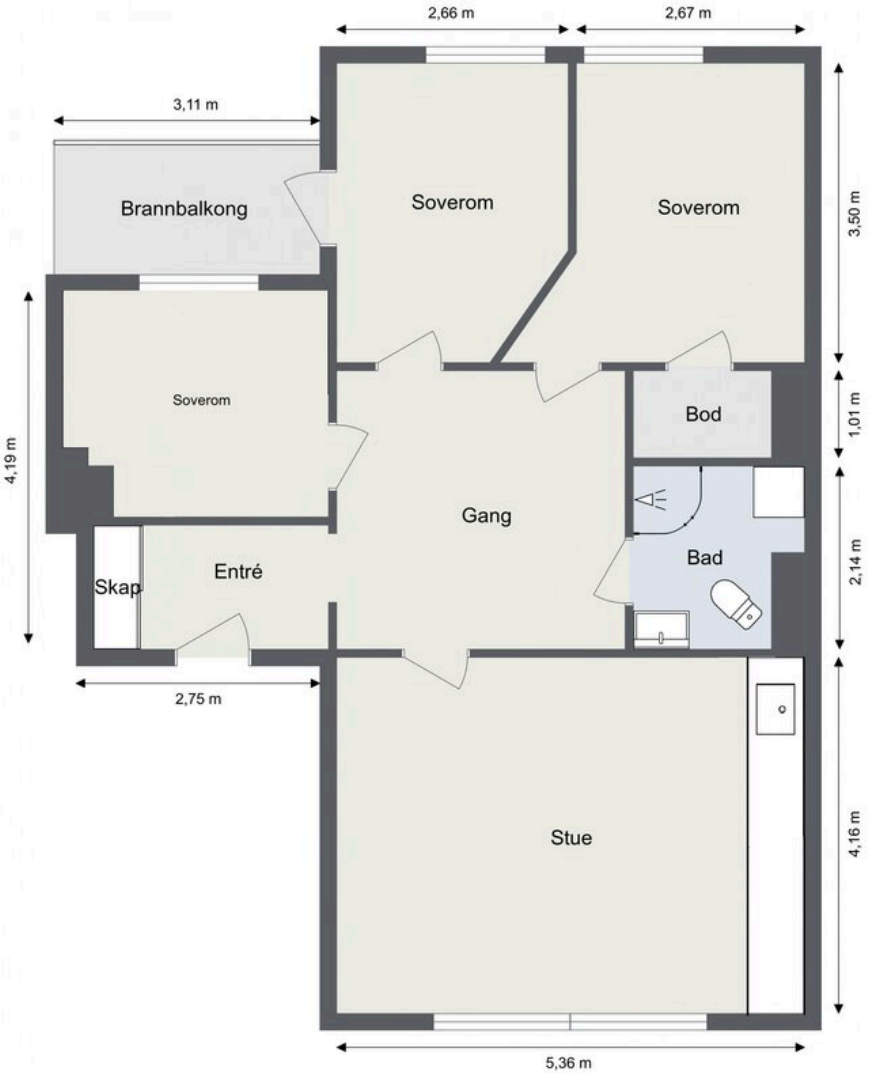
6. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 1 kvm.

Tyder



Dagens planløsning



Alternativ planløsning - Det er ikke videre undersøkt om tiltak er gjennomførbare
























indesit



Informasjon

Ullevålsveien 95D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0266/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 95D, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 244, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jørgen Bråten Nordby

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue, gang og bod.
Total BRA: 72 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 1 kvm.

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

Innhold

3. etasje - 72 kvm BRA-I: Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue, gang og bod.
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 1,4 m^2 og ca. 3,3 m^2.

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. God plass til både sofagruppe og spisebord. Et naturlig samlingspunkt for familie og venner.

Kjøkken
Ikea kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter, samt enkelte overskap med glassfronter som gir et lett og moderne uttrykk. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap gir ekstra arbeidslys. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad
Pent bad som ifølge eier ble pusset opp i 2007. Gulv og vegger er flislagte, og dusjen er utstyrt med herdet glassdører. Badet har gulvstående klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finner du et praktisk benkeskap med frostede fronter samt et innfliset speil over servanten.

Soverom
Leiligheten har to soverom av god størrelse og vender inn mot rolig bakgård. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement.
Soverom 1 har også tilgang til en romslig bod som enkelt kan innredes som walk-in garderobe.

Standard

Dører og vinduer:
- Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- Innvendige eldre profilerte dører i tre.

Innvendige overflater:
- Heltre malte gulvbord i entré, bod og gang. Laminatgulv for øvrig.
- Malt tapet og malte plater.
- Takessplater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,71 meter. Himlingshøyde i entrè er målt til 2,74 meter.

Kjøkken
Ikea kjøkkeninnredningen fra 2005, ifølge eier. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad
Badet er ifølge eier pusset opp i 2007. Sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Gulvstående klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med frostede fronter. Innfliset speil over servant.

Tekniske installasjoner:
- Tapetsert teglsteinspipe.
- Plassbygget åpen peis med gnistfanger i metall i stuen.
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør, krombelagt kobber og pex-rør.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Avløpsrør (hovedstamme) i støpejern, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i badet og i kjøkkenet.
- Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 2004. Berederen er montert i kjøkkenet. Strømtilførsel via stikkontakt.
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2006. Berederen er montert i plassbygget kasse i himling/vegg bad. Strømtilførsel via stikkontakt. Avløp fra sikkerhetsventilen ut i badet.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkkenet.
- Friskluftsventil i kjøkkenet.
- Elektrisk avtrekksvifte i badet.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Spalteventiler i vinduer.
- Luftespalte/hull i dør mot våtrom
- Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
- Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

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:
TG2 Vinduer - Løsnett listverk/utforinger.
TG 2 Innvendige dører - Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanisme.
TG 2 Etasjeskiller - Skjevheter.
TG 2 Gulv - Høy slitasje/skade.
TG 2 Vegger - Høy slitasje/skade.
TG 2 Himling - Høy slitasje/skade.
TG 2 Overflater pipe - Sprekker/skade.
TG 2 Ildsteder - Manglende ildfast plate og alder.
TG 2 Ventilasjon - Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 Kjøkkeninnredning - Alder og slitasje.
TG 2 Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - Alder og slitasje.
TG 2 Sanitær - bad - Alder og slitasje.
TG 2 Fast inventar - bad - Alder og slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
TG3 Ledningsnett for sanitær - Lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenet ved bruk. Kostnadsestimat: 5 000 - 30 000,- kr
TG 3 Varmtvann - Lekkasje fra beredere. Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000,- kr
TG 3 Elektrisk anlegg - Større avvik på el.anlegget. Risiko. Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000,- kr

Kommentar: Totale kostnadsestimater gitt for TG 3: 45 000 - 110 000,- kr

Komplett tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven. Les denne for utfyllende informasjon.

Parkering

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

Det er flere kommunale p-plasser med lader i gaten utenfor leiligheten.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ifølge tidligere eier som solgte leiligheten i 2009, så ble badet pusset opp i 2007 ihht lov og forskrift, men jeg kan selv ikke bekrefte eller dokumentere om dette er sant. Varmtvannsbereder er produsert 2006, som indikerer at badet er fra 2007.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier som solgte leiligheten i 2009, så ble badet pusset opp i 2007 ihht lov og forskrift, men jeg kan selv ikke bekrefte eller dokumentere om dette er sant. Varmtvannsbereder er produsert 2006, som indikerer at badet er fra 2007.

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: Det er gjort oppgradering av fasade i regi av sameiet relativt nylig og etter 2021 med prosjektleder thorendahl.

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: BB Elektro. Arbeidet ble utført 2012 og 2020/2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har siden 2014 oppgradert stigeledninger/soilrør. Rørlegger/entreprenør var Hans Haugerud. Det er avdekket

feil på branntetting rundt vannrør i noen av leilighetene og for å komme i mål med ferdigattest må dette utbedres. Rørlegger Hans Haugerud AS må være sikre på at det ikke er feil på branntetting. Seksjonseiere vil kontaktes for å sjekke og utbedre til leverandørs kostnad.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ikke aktuelt da det ikke finnes tilknyttet boligen

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Se tilstandsrapport - kjenner ellers ikke til andre feil

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært dårlig trekk, men leietakere i perioden 2021-2025 har opplyst at de har brukt peisen og at denne har fungert ok. Jeg kjenner selv ikke til hvor vidt det fremdeles er dårlig trekk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det ble i 2014 også byttet rør i krypkjeller som følge av lekkasje, men kjenner ikke til om det har oppstått noe annet etter det

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Se tilstandsrapporten. Ellers kjenner jeg ikke til annet

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil, men vet at strømmen går når varmekablene slås på på badet og en lampe på soverom ikke fungerer. Dette må avklares nærmere av elektriker (se tilstandsrapport). Selve anlegget kjenner jeg ikke feil på.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn noe sprekker i fliser på bad og noe avflassing av mur og maling i tak. Se tilstandsrapport for beskrivelse

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette, men det er behov for bruk av plumbo eller lignende av og til for sluk på bad

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette og det er ikke blitt nevnt av leietakere

tidligere

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som opplyses om i dette skjema eller i tilstandsrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2009, takstrapport 2017 og 2019.

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
Eventuell kommentar: Vennligst se kommuneplan/områdeplan hvis dette eksisterer.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Oppfordrer eventuelt å spørre styre i sameiet. Fellesutgifter ble økt til 3030kr per måned i 2025. Jeg valgte kontantinnskudd ifm fasadeoppgradering som gjør at leiligheten ikke tar del i renter og avdrag på sameiets lån.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært innbrudd i kjellerboder historisk, men aldr i loftsbod. Anbefaler derfor å oppbevare det man er glad i eller av noe mer verdi i loftsbod eller i leiligheten.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje med brannbalkong.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 og peis. Varmekabler (defekte) i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 030,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm fellesarealer, felles forsikring, nedbetaling andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, renhold, avsetning til drift og mindre vedlikehold

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 383 312,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 533 249,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligselskapet Ullevålsveien 95, orgnr. 975503496

Om sameiet

Boligselskapet Ullevålsveien 95 består av 38 seksjoner, hvorav tre er næringsseksjoner, fordelt på fire oppganger.

Vedlikehold og oppgraderinger:
2024 har vært et år uten større oppussingsprosjekter, men følgende tiltak har blitt gjennomført:
- En juridisk prosess er igangsatt mot rørlegger Hans Haugerud AS grunnet manglende oppfyllelse av kontrakten knyttet til utskifting av soilrør. Saken følges tett opp. Det økonomiske utfallet er foreløpig ikke avklart.
- Beskjæring av trær for å redusere løvfall og skade, samt noe ny beplantning.
- Fornying av arbeidsredskap og snømåker.
- Avtaleinngåelse for vinterlagring av motorsykler i garasjen, samt utleie av ekstra boder på loftet.
- Tiltak mot forekomster av svart sopp, som skyldes kuldebroer og fuktig luft er beboers ansvar. Styret anbefaler å pusse ned områder, vaske med eddikløsning, bruke egnet maling og silikon, samt sørge for tilstrekkelig ventilasjon. Avfuktere kan vurderes i lukkede rom. Selger opplyser at han ikke er kjent med at det er et problem denne leiligheten. Altså kun generell info fra styret.
- Avlesning av vannmålere og reparasjoner, herunder tetting av pipeløp og synkehull utført av vaktmester.

Økonomiske tiltak og kommunikasjon:
- Reforhandling av avtalen med Global Connect for internett, som gir en kostnadsreduksjon fra 399,- til 349,- per måned. Dette medfører en årlig besparelse på 21.000 kroner. Avtaleperioden er tre år.

Hendelser og anbefalinger:
- En vannskade forårsaket av en lekk oppvaskmaskin medfører ulemper og egenandel på 10–12.000 kroner. Skadeutgiftene faktureres ansvarlig seksjon. Styret anbefaler kjøp av vannalarm (> 200,- hos Biltema og Clas Ohlson). Dette, med flere opplysninger, er generelle kommentarer fra styret. Altså vannskade, svartsopp o.l er ikke spesifikt knyttet til denne leiligheten.
- Varmtvannsberedere eldre enn 20 år og plassert i rom uten sluk bør inspiseres og vurderes byttet.

Fremtidige planer og økonomi:
Felleskostnadene ble økt med 6 % fra 1. januar 2024 og vil øke(ifølge selger ikke vedtatt pr 27.04.2025) mer i fremtiden:
- Økte kostnader for innkjøpte tjenester (KPI 3,6 % siste år), lønnskostnader (5,7 %), offentlige avgifter (20 %), vann alene (27,4 %) og forsikringspremier (20 %).
- Prisøkninger knyttet til svak kronekurs og generell inflasjon.
– Driftskonto er ikke høyere enn anbefalt. Årets budsjett er et “nullbudsjett”.
- Det er viktig å opprettholde et bærekraftig økonomisk nivå for å dekke fremtidig vedlikehold og sikre at også fraflyttende beboere bidrar da alt slites ned over tid.
- Styret innhenter nå tilbud for oppussing og oppgradering av boder i kjelleren, men dette vil medføre et større budsjettunderskudd dersom det gjennomføres.

Forretningsfører

Oae Forretningsførsel AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Lånebeløp kr 3.905.141,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 6,950 %
Ny rente fra 02.02.2024 7,200 %
Ny eff. rente 02.02.2024 7,490 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 14 år og 10 mnd
Innfrielsesdato 01.11.2038
Første forfall 01.02.2024
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 35.215 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger kr 90
Utbetalingsdato 14.11.2023

Sameiet har lån med til rest ca. kr. 3.623.500,-. Lånet er inndelt i IN andeler og denne seksjonens andel er kr 0,-.
Altså dagens eier har innfridd lånet for denne seksjonen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et underskudd på kr 3 647 326,-. For 2023 ble det budsjettert et overskudd på kr 136 957,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiet vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret innkaller til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for representant fra hver enkelt seksjon til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han / hun plikter å delta på dugnader i sameiet.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne eller til skade eller sjenanse for sameiets eiendom.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5352638.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 864 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. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen/Bislett. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du flere fine rekreasjonsområder. Idioten er kun et stenkast unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene. Det er mulighet til å gå turer i flere parkområder. Bl.a. Stensparken som ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt!

Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og nyåpnede Kiwi. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan nyåpnede Jungle Pizza vis-a-vis anbefales! Verdt å nevne er også Ansjosen som er en ekte lokal nabolagsrestaurant, perfekt for alt fra første date til en helaften med gode venner. Ellers kan man tusle bort til Thereses gate som byr på en rekke ulike kafeer og restauranter. Her kan blant annet Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Cafe Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer. Vinmonopol, apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og videre opp Ullevålsveien.

Det skal også utvikles mange spennende konsepter på den gamle veterinærhøyskolen som ligger kun et steinkast fra boligen. Utvikler har planer om å skape spennende serveringssteder, dagligvarebutikk, kunst- og kulturarena, treningsfasiliteter og aktiviteter for familien. Treningskjeden Evo, dagligvarebutikken Kiwi, restauranten Adam og andre utelivsaktører har allerede sikret seg plass på den gamle Veterinærhøgskolen. Oslo Nye Høyskole skal også komme til Adamstuen.

Dersom du ønsker å holde deg i fysisk god form finner du en rekke tilbud i umiddelbar nærhet, som Bislett Stadion, SATS og Bislet bad trening. Ellers har du også utendørs fotball- og basketballbane like ved boligkomplekset Lille Bislett.

Innenfor gangavstand fra leiligheten ligger også Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Hvert år arrangeres det to bilfrie markedsdager her, en på våren og en på høsten. Under markedsdagene har butikkene mange spennende tilbud samt at det blir satt opp boder langs gaten. Handlegaten tar i løpet av markedsdagene imot over 100 000 besøkende. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker.

Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Du finner blant annet busstopp for 20, 21, 25, 28 og 37-bussen og trikkestopp for 17 og 18-trikken kun et steinkast unna. Herfra kan du via gode ruteforbindelser ta deg helt til Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen, Storo, m.m. Høyskolen i Oslo/Akershus ligger innenfor gangavstand sammen med, Nationaltheatret og Majorstuen T-banestasjon. Ellers er det svært gode transportmuligheter til Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.05.1929.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for utskiftning av vann- og avløpsledninger datert 10.04.2015.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra tegninger:
- Soverom er delt i to. Dette er i utgangspunket ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 området:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Beskrivelse: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. 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. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer: 202462076 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 1 A - Oppføring av 5 balkonger
Saksnummer: 201010092 - Byggesak
Mottatt sak: 11.08.2010
Status: Tillatelse gitt

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/244/22:
09.02.1899 - Dokumentnr: 900752 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1924 - Dokumentnr: 993483 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1935 - Dokumentnr: 990781 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1974 - Dokumentnr: 523574 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 75000
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2025 - Dokumentnr: 436693 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.12.1974 - Dokumentnr: 523574 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/320

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 38 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 070,-

Samlet skal selger betale kr. 145 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ullevålsveien 95D

Ullevålsveien 95D

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	13 min 1.1 km

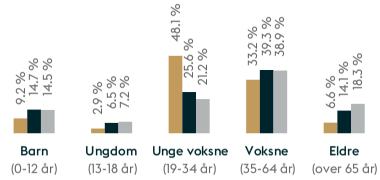
Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	1 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Blindern Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

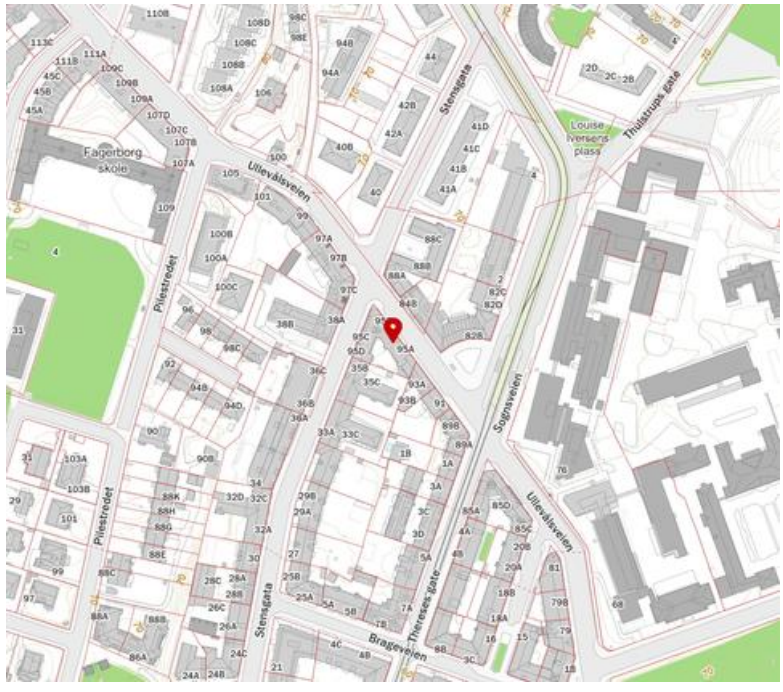
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Ullevålsveien 95D, 0359 Oslo

Oppdragsnr: 10421

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

Tyder

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Løsnett listverk/utforinger.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanisme.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 2	Himling	Høy slitasje/skade.
TG 2	Overflater pipe	Sprekker/skade.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate og alder.
TG 3	Ledningsnett for sanitær	Lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenet ved bruk. Kostnadsestimat: 5 000 - 30 000,- kr
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 3	Varmtvann	Lekkasje fra beredere. Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000,- kr
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 3	Elektrisk anlegg	Større avvik på el.anlegget. Risiko. Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000,- kr

Kommentar	Totale kostnadsestimater gitt for TG 3: 45 000 - 110 000,- kr

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	1	0	0
3. etasje	72	0	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum	**72**	**4**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**76**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller (nabobygg)		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, to soverom, kjøkken, stue, entrè, gang, bod		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	70	2	Bad, to soverom, kjøkken, stue, entrè, gang	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1930

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med brannbalkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.
Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler (defekte) i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 1,4 m² og ca. 3,3 m².

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var delvis møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Det er fremvist godkjente byggetegninger, det er registrert enkelte avvik tilknyttet døråpninger og små endringer av rominndelingene (dette tilfellet oppdelt soverom til to).
Avvikene gjelder ikke fasader, bærende konstruksjoner eller vegger med branncellebegrensende funksjon. Endringene har dermed ikke utløst søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.
* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.
Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Generelle opplysninger
Leiligheten bærer preg av slitasje etter flere år med utleie, det må påregnes kostnader tilknyttet oppussing av boligen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Vurdering
Flere av utforinger og listverk er enten løse eller ikke tilfredsstillende festet.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet avvik tilknyttet listverket.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 2 *

Innvendige eldre profilerte dører i tre.

Vurdering
Dørene bærer preg av slitasje med malingavflassing og riper/hakk. Enkelte dørhåndtak mangler.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller TG 2 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 15 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Heltre malte gulvbord i entré, bod og gang.
Laminatgulv for øvrig.

Vurdering
Innvendige gulvoverflater bærer preg av sterk slitasje med flere større riper/hakk og sprekkdannelser mellom gulvbord. Enkelte steder har laminatgulv svellinger av skjøter.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 2

Malt tapet og malte plater.

Vurdering
Veggoverflatene bærer preg av sprekkdannelser og riss. Enkelte steder har tapet løsnet fra underlaget.
TG2 er gitt på grunn av slitte overflater med slitasje og skader.

Himling — TG 2

Takessplater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,71 meter.
Himlingshøyde i entrè er målt til 2,74 meter.

Vurdering
Murpuss har løsnet enkelte steder fra himlingsflatene. Generelt slitte overflater.
TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater og enkelte steder med dårlig murpuss.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 2

Tapetsert teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipens overflate er kledd med tapet. Tapetet vil skjule eventuelle skader/ setninger som kan oppstå. Det anbefales å fjerne tapet på pipens overflate. Overflater kan pusses/males eller flislegges. TG2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Ildsteder — TG 2

Plassbygget åpen peis med gnistfanger i metall i stuen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, slitasje og fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 3

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør, krombelagt kobber og pex-rør.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Avløpsrør (hovedstamme) i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i badet og i kjøkkenet.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Det er registrert utettheter ved avløpsrør tilknyttet kum i kjøkkenet ved bruk, forholdet må utbedres for å unngå fuktpåkjenning av underliggende konstruksjoner. For øvrig fremstår røropplegget av noe eldre dato. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
TG3 er gitt på grunn av lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenet.
Prisestimat: 5 000 - 30 000,- kr
Prisestimatet er basert på at lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenet utbedres og kontroll av resterende røropplegg. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 3

Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 2004. Berederen er montert i kjøkkenet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2006. Berederen er montert i plassbygget kasse i himling/vegg bad.
Strømtilførsel via stikkontakt.
Avløp fra sikkerhetsventilen ut i badet.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Kjøkkenet: Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.
Bad: Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering
Kjøkkenet: Det er registrert lekkasje fra ventil.
Bad: Det er registrert lekkasje fra ventil.
TG3 er gitt på grunn av lekkasje fra varmtvannsbereder, forholdet må utbedres for å unngå vannskader av underliggende konstruksjon.
Prisestimat: 20 000 - 40 000,- kr
Prisestimatet er basert på at varmtvannsberederne byttes. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkkenet.
Friskluftsventil i kjøkkenet.
Elektrisk avtrekksvifte i badet.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte/hull i dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ikea kjøkkeninnredningen fra 2005, ifølge eier.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Det er registrert fuktskjolder av innredningen, men ingen unormale verdier ved fuktmålingene.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen bærer preg av større slitasje av skapfronter/innredning.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG IU

Brannbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra soverom.
Betongdekke.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Vurdering
Brannbalkonger er ikke beregnet til bruk annet enn ved rømning og ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsonen.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene. I dette tilfellet har det forårsaket sprekkdannelser/riss i enkelte fliser.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.
Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.
Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med frostede fronter.
Innfliset speil over servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 3

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Ja, sikringer løses ut ved bruk av varmekabler i badet, årsaken kan være jordingsfeil.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Ja, det er registrert løsekabler som ikke er tilstrekkelig festet ved varmtvannsbereder i badet, det anbefales at forholdet utbedres/kontrolleres av fagperson.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, alder på deler av anlegget, sikringer løses ut ved bruk av varmekabel og enkelte brytere/stikkontakt ikke fungere, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.
TG3 er gitt på grunn av flere avvik på el.anlegget som må utbedres av fagperson.
Prisestimat: 20 000 - 40 000,- kr
Prisestimatet er basert på en utvidet kontroll av det elektriske anlegget og at lokal utbedring av forholdene kan utføres.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	9. apr. 2025
Selger/eier til stede	Befaring med utlånt nøkkel.
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ikke fremvist.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Ullevålsveien 95D, 0359 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-216/244/0/22
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	864,2 m²
Hjemmelshaver	Jørgen Bråten Nordby

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordby, Jørgen Bråten	9578-5994-4-529391	2025-04-17 17:47:25

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0266/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 95D, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jørgen Bråten Nordby

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0005352638
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier som solgte leiligheten i 2009, så ble badet pusset opp i 2007 ihht lov og forskrift, men jeg kan selv ikke bekrefte eller dokumentere om dette er sant. Varmtvannsbereder er produsert 2006, som indikerer at badet er fra 2007.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier som solgte leiligheten i 2009, så ble badet pusset opp i 2007 ihht lov og forskrift, men jeg kan selv ikke bekrefte eller dokumentere om dette er sant. Varmtvannsbereder er produsert 2006, som indikerer at badet er fra 2007.

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

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: Det er gjort oppgradering av fasade i regi av sameiet relativt nylig og etter 2021 med prosjektleder thorendahl.

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: BB Elektro. Arbeidet ble utført 2012 og 2020/2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har siden 2014 oppgradert stigeledninger/soilrør. Rørlegger/entreprenør var Hans Haugerud. Det er avdekket feil på branntetting rundt vannrør i noen av leilighetene og for å komme i mål med ferdigattest må dette utbedres. Rørlegger Hans Haugerud AS må være sikre på at det ikke er feil på branntetting. Seksjonseiere vil kontaktes for å sjekke og utbedre til leverandørs kostnad.

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

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

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

Beskriv: Ikke aktuelt da det ikke finnes tilknyttet boligen

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Se tilstandsrapport - kjenner ellers ikke til andre feil

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

Beskriv: Det har tidligere vært dårlig trekk, men leietakere i perioden 2021-2025 har opplyst at de har brukt peisen og at denne har fungert ok. Jeg kjenner selv ikke til hvor vidt det fremdeles er dårlig trekk.

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

Eventuell kommentar: Det ble i 2014 også byttet rør i krypkjeller som følge av lekkasje, men kjenner ikke til om det har oppstått noe annet etter det

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

Beskriv: Se tilstandsrapporten. Ellers kjenner jeg ikke til annet

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

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil, men vet at strømmen går når varmekablene slås på på badet og en lampe på soverom ikke fungerer. Dette må avklares nærmere av elektriker (se tilstandsrapport). Selve anlegget kjenner jeg ikke feil på.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn noe sprekker i fliser på bad og noe avflassing av mur og maling i tak. Se tilstandsrapport for beskrivelse

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette, men det er behov for bruk av plumbo eller lignende av og til for sluk på bad

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette og det er ikke blitt nevnt av leietakere tidligere

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

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som opplyses om i dette skjema eller i tilstandsrapport

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2009, takstrapport 2017 og 2019.

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

Eventuell kommentar: Vennligst se kommuneplan/områdeplan hvis dette eksisterer.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Oppfordrer eventuelt å spørre styre i sameiet. Fellesutgifter ble økt til 3030kr per måned i 2025. Jeg valgte kontantinnskudd ifm fasadeoppgradering som gjør at leiligheten ikke tar del i renter og avdrag på sameiets lån.

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

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

Eventuell kommentar: Det har vært innbrudd i kjellerboder historisk, men aldr i loftsbod. Anbefaler derfor å oppbevare det man er glad i eller av noe mer verdi i loftsbod eller i leiligheten.

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: 14-0266/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordby, Jørgen Bråten	**2025-04-17**

Identifikasjon

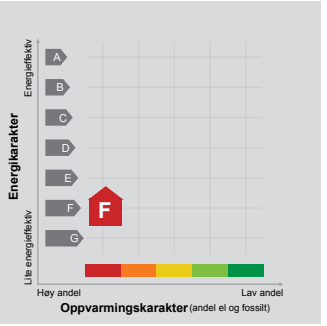
bankID Nordby, Jørgen Bråten

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 95D
Postnummer	0359
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528213
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-103659
Dato	07.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lovverk/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligselskapet Ullevålsveien 95,
28. april 2025, kl. 19.00 elektronisk via teams

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **ÅRSBERETNING 2024**
   Se vedlegg. Kun til orientering.

3. **ÅRSOPPGJØRET 2024**
   Se vedlegg.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 200.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styreleder tildeles kr 100.000,- etter avtale. Styremedlemmer kr 50.000,- hver.

5. **BUDSJETT 2025**
   Se vedlegg.

6. **SAKER TIL BEHANDLING**
   Ingen innkommende saker.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder
   B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
   C) Valg av varamedlem

RUD, 10. APRIL 2025

FOR STYRET I
BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

BS ULLEVÅLSVEIEN 95

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Boligselskapet Ullevålsveien 95, gnr. 216, bnr. 244, org. nr.: 975 503 496 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 38 eierseksjoner og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19,12,1974. Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Hans Petter Kverneland	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Matias Buenaventura	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Ulf Hansen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Yvonne Kahan	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Annet:
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Lill-Ann Monge.
Sameiets er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 78858218

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Lån. Oppdatert oversikt over sameiets lån fremkommer i årsregnskap og balanse.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Om boligselskapet:
Boligselskapet Ullevålsveien 95 består av 38 seksjoner, hvorav tre er næringsseksjoner, fordelt på fire oppganger. Styret fordeler oppgaver mellom seg og kommuniserer via Messenger, e-post, telefon, befaringer og møter. Samarbeidet anses som godt.

Vedlikehold og oppgraderinger:
2024 har vært et år uten større oppussingsprosjekter, men følgende tiltak har blitt gjennomført:
- En juridisk prosess er igangsatt mot rørlegger Hans Haugerud AS grunnet manglende oppfyllelse av kontrakten knyttet til utskifting av soilrør. Saken følges tett opp. Det økonomiske utfallet er foreløpig ikke avklart.
- Beskjæring av trær for å redusere løvfall og skade, samt noe ny beplantning.
- Fornying av arbeidsredskap og snømåker.
- Avtaleinngåelse for vinterlagring av motorsykler i garasjen, samt utleie av ekstra boder på loftet.
- Tiltak mot forekomster av svart sopp, som skyldes kuldebroer og fuktig luft er beboers ansvar. Styret anbefaler å pusse ned områder, vaske med eddikløsning, bruke egnet maling og silikon, samt sørge for tilstrekkelig ventilasjon. Avfuktere kan vurderes i lukkede rom.
- Avlesning av vannmålere og reparasjoner, herunder tetting av pipeløp og synkehull utført av vaktmester.

Økonomiske tiltak og kommunikasjon:
- Reforhandling av avtalen med Global Connect for internett, som gir en kostnadsreduksjon fra 399,- til 349,- per måned. Dette medfører en årlig besparelse på 21.000 kroner. Avtaleperioden er tre år.

- Besvarelse av over 200 e-poster. Godt samarbeid med forretningsfører.

- Økt fokus på avfallshåndtering: Styret oppfordrer til bedre innsats med pappresirkulering hvorved pappesker må rives opp. Dumping av elektronikk og andre gjenstander ved siden av søppelkassene påfører fellesskapet unødige kostnader.

- Dugnader er utført, men kunne hatt bedre oppmøte på høsten og litt sporty måkehjelp etterlyses..

Hendelser og anbefalinger:
- En vannskade forårsaket av en lekk oppvaskmaskin medfører ulemper og egenandel på 10–12.000 kroner. Skadeutgiftene faktureres ansvarlig seksjon. Styret anbefaler kjøp av vannalarm (> 200,- hos Biltema og Clas Ohlson).
- Varmtvannsberedere eldre enn 20 år og plassert i rom uten sluk bør inspiseres og vurderes byttet.

Fremtidige planer og økonomi:
Felleskostnadene ble økt med 6 % fra 1. januar 2024 og vil øke mer i fremtiden:
- Økte kostnader for innkjøpte tjenester (KPI 3,6 % siste år), lønnskostnader (5,7 %), offentlige avgifter (20 %), vann alene (27,4 %) og forsikringspremier (20 %).
- Prisøkninger knyttet til svak kronekurs og generell inflasjon.
– Driftskonto er ikke høyere enn anbefalt. Årets budsjett er et "nullbudsjett".
- Det er viktig å opprettholde et bærekraftig økonomisk nivå for å dekke fremtidig vedlikehold og sikre at også fraflyttende beboere bidrar da alt slites ned over tid.
- Styret innhenter nå tilbud for oppussing og oppgradering av boder i kjelleren, men dette vil medføre et større budsjettunderskudd dersom det gjennomføres.

Avslutning:
Styret takker beboerne for innsatsen og samarbeidet i 2024 og ser frem til et fortsatt godt fellesskap i årene som kommer.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 4 eierskifter. Seksjons nr. 16 med overtagelse 25.01.2024, snr. 28 med overtagelse 01.06.2024, snr. 38 med overtagelse 01.09.2024 og snr. 23 med overtagelse 15.11.2024.

OSLO 21. MARS 2025

FOR STYRET I
BS ULLEVÅLSVEIEN 95

Hans Petter Kverneland/s/ Matias Buenaventura /s/ Ulf Hansen/s/

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

RESULTATREGNSKAP

	NOTER	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 374 124	1 371 624	1 369 124
Utleie bod		6 250	7 500	7 500
Avdrag akonto		153 203	156 200	12 172
Renter akonto		270 195	267 773	22 137
Andre inntekter		1 247	0	31 594
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 805 020**	**1 803 097**	**1 442 526**
DRIFTSKOSTNADER :				
Styrehonorar/personalkostnader	2	191 460	182 560	114 100
Strøm		15 583	30 000	20 148
Drift/Vedlikehold	3	181 945	1 200 000	4 009 516
Fellesanlegg tvnett		130 389	135 910	129 815
Forretningsfører		87 703	85 148	82 474
Revisjon	4	7 875	10 000	7 500
Vaktmestertjenester		67 437	65 568	67 020
Renhold		92 198	75 795	88 188
Andre driftskostnader	5	21 080	20 000	15 437
Forsikring + egenandel kr. 10.000		182 893	172 893	191 927
Kommunale avgifter		439 935	415 345	346 121
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 418 497**	**2 393 219**	**5 072 246**
DRIFTSRESULTAT		**386 523**	**-590 122**	**-3 629 720**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		26 216	0	2 588
Kundeutbytte Gjensidige		0	18 000	18 739
Rentekostnader		-275 782	-268 519	-38 933
SUM FINANSPOSTER		-249 566	**-250 519**	-17 606
ÅRETS RESULTAT	6	**136 957**	**-840 641**	**-3 647 326**
Avdrag IN lån		116 757	152 609	155 141

Transaksjon 09222115557541461390 Signert OFA, HK, UH, MB

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BALANSE 2023

OMLØPSMIDLER	NOTER	2024	2023
Restanser fellesutgifter		0	24 681
IN-lån mellomregning		-1 597	0
Forskuddsbetalte kostnader		223 591	189 148
Bankinnskudd		2 041 311	2 212 340
SUM OMLØPSMIDLER		**2 263 305**	**2 426 169**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-1 464 672	-1 726 158
SUM EGENKAPITAL		**-1 464 672**	**-1 726 158**
Lån Handelsbanken	7	**3 675 947**	**3 917 234**
SUM LANGS.GJELD		**3 675 947**	**3 917 234**
KORTSIKTIG GJELD :			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 081	18 176
Leverandørgjeld		7 566	192 607
Påløpt rente		22 383	23 122
Annen påløpt kostnad		0	1 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 030**	**235 092**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 263 305**	**2 426 169**

Sted: Dato:

Hans-Petter Kverneland
Styreleder

Ulf Hansen
Styremedlem

Mathias Buenaventura
Styremedlem

Transaksjon 09222115557541461390 Signert OFA, HK, UH, MB

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 **Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.
Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.
Ved klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er samme regel lagt til grunn.

NOTE 2 **LØNNINGER / HONORARER**

	2023	2024
Lønn, inkl ferielønn	0	0
Styrehonorar	100 000	167 800
Arbeidsgiveravgift	14 100	23 660
Sum	**114 100**	**191 460**

Sameiet har ingen faste ansatte og er ikke forpliktet til å etablere OTP i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon

NOTE 3 **Vedlikehold**

Benjamin Sjöberg -ekstraordinært styrearbeid	13 438
Advokatfirmaet Reinem Moen AS - Sak om ferdigattest	9 614
Akrobat Trefelling, graving og transport Dønnessen - Besl	60 000
Utlegg Røysheim - 4 nøkler	1 196
Utlegg mat styremøte	615
Data Call AS - Feil på porttelefon	16 963
Utlegg Sjöberg - Utlegg siste styremøte før årsmøte	1 225
Oslo Veggdyrkontroll	5 996
Mat styremøte 13.mars 2024	400
Buma AS - Malerarbeid	50 000
Utlegg snøskuffer	318
Utlegg avfallssekker	330
Dropbox	1 403
Utlegg arbeidslamper, kabeltrommel og skjøteledning	2 314
IF Skadeforsikring betalt 15.04.2024	-24 098
Utlegg Kverneland - Obs Bygg og Plantasjen	5 702
Utlegg Matias - Div ibm dugnad	2 598
Harry Martinsen AS - Hentet og byttet kran	3 401
Data Call AS - Skiftet kodemodul	13 079
Rudolfsen Vaktmesterservice - Anskaffet originalmaling	1 858
Rudolfsen Vaktmesterservice - Batteribytte røykvarslere	2 513
Rudolfsen Vaktmesterservice - Seriekoblede røykvarslere	3 525
Rudolfsen Vaktmesterservice - Lysmateriell	490
Ragn-Sells AS - Blandet avfall	5 443
Firesafe AS - Kontroll manuelt slukkeutstyr	3 626
Sum vedlikehold	**181 945**

NOTE 4 Honorar for ordinør revisjon beløper seg til kr 7 875,-.

NOTE 5 **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontingent Husiernes Landsforening	3 100
Portal	3 750
Avregning IN-lån	3 750
Fakturering nøkler	525
Bankgebyrer/purregeb	9 955
Sum andre driftskostnader	**21 080**

NOTE 6 **EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01.	-1 726 158
Innfrielse lån	124 530
Årets resultat	136 957
Egenkapital 31.12.	**-1 464 672**

NOTE 7 **LÅN HANDELSBANKEN**

	Lån 71701
Saldo 01.01	3 917 234
Opptak	0
Innfrielse	
Avdrag	-241 287
Saldo 31.12	**3 675 947**
Tatt opp år	2023
Opprinnelig	3 930 000
Innfris år	2038
Ant.restgj. etter 5 år	3 021 519
Rente	7,49

Transaksjon 09222115557541461390 Signert OFA, HK, UH, MB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541461390

Dokument

043_regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-13 12:36:52 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-04-09 09:05:34 CEST (+0200)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2025-03-13 12:36:52 CET (+0100)*	**Hans-Petter Kverneland (HK)** Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *hpkverneland@gmail.com* +4792013310 *Signert 2025-04-08 13:34:27 CEST (+0200)*
Ulf Hansen (UH) Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *ulf.fotograf@gmail.com* +4790082024 *Signert 2025-03-14 09:55:38 CET (+0100)*	**Matias Buenaventura (MB)** Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *matias_buenaventura@hotmail.com* +4748285293 *Signert 2025-04-09 09:05:34 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Boligselskapet Ullevålsveien 95

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Boligselskapet Ullevålsveien 95 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.136 957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets 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. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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.

Monge Revisjon
Ski, 11.04.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BUDSJETT	**2025**
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	1 454 100
Utleie boder	5 000
Avdrag IN lån akonto	147 732
Renter IN lån akonto	260 976
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 867 808**
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar, inkl. aga	228 200
Strøm	30 000
Drift/Vedlikehold	200 000
Fellesanlegg TV/nett	129 168
Forretningsfører	92 063
Revisjon	10 000
Vaktmestertjenester	69 356
Renhold	94 941
Andre driftskostnader	25 000
Forsikring	206 955
Kommunale avgifter	527 922
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 613 605**
DRIFTSRESULTAT	**254 203**
FINANSPOSTER	
Renteinntekter	0
Rentekostnader IN lån	-260 435
SUM FINANSPOSTER	**-260 435**
ÅRETS RESULTAT	**-6 232**

043_Boligselskapet Ullevålsveien 95

FULLMAKT:

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøtet i Boligselskapet Ullevålsveien 95

Dato, den .....

.....	.....	.....
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Boligselskapet Ullevålsveien 95 ble avholdt
29. mars 2023 kl. 19.00 elektronisk via teams

Følgende seksjonseiere møtte: 04, 06, 07, 09, 11, 16, 17, 24, 28, 29, 30, 31, 35, 36.
Til sammen: 14 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Geir Hjerpaasen

SAK 1 **KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Geir Hjerpaasen
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Arne Stray-Pedersen
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**
- kun til orientering

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
Vedtak: godkjent

SAK 4 **BUDSJETT FOR 2024**
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **Valg av tillitsvalgte**
Valg av styreleder: Mari Røysheim (midlertidig)
Valg av styremedlem: Ulf Hansen
Valg av varamedlem: Yvonne Kahan
Vedtak: valgt

Ingen ønsket å stille til valg som styreleder. Det ble besluttet å ha et ekstraordinært sameiermøte hvor eneste sak på agenda vil være ny styreleder. Årsmøtet besluttet at nytt styre og midlertidig styreleder sjekker med beboere i sameiet om noen kan stille som styreleder. Hvis ingen stiller som styreleder vil styret innhente tilbud fra eksterne styreledere. Styret vil kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte innen 8/5-24 for valg av ny styreleder.
Mari Røysheim er midlertidig styreleder frem til ekstraordinært sameiermøte er gjennomført og vil fratre som styreleder ved det samme ekstraordinære sameiermøte.

Årsmøtet ønsket å gjøre oppmerksom på at innleie av ekstern styreleder vil medføre ekstra kostnader for sameiet.

Styret består da av følgende personer:

Styreleder:	Mari Røysheim	valgt midlertidig
Styremedlem:	Mathias Buen	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Ulf Hansen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Yvonne Kahan	valgt 2024 for 1 år

SAK 6 **INNKOMNE SAKER/FORSLAG**
Ingen innkomne saker

SAK 7 **Godtgjørelse til styret**
Foreslått styrehonorar for perioden fra ordinært sameiermøte 2023 til ordinært sameiermøte 2024 er kr 160.000, - + aga. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Vedtak: vedtatt

Årsmøte ble hevet kl. 20.25

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen/s/
Møteleder/sekretær

Arne Stray-Pedersen/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligselskapet Ullevålsveien 95,
19. mars 2024, kl. 19.30 elektronisk via teams

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **ÅRSBERETNING**
   - kun til orientering

3. **ÅRSOPPGJØRET 2023**

4. **BUDSJETT 2024**
   Vedlegg. Styrets Drifts og vedlikeholdsplan til orientering.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder
   B) Valg av 1 styremedlem
   C) Valg av varamedlem

6. **SAKER TIL BEHANDLING**
   Ingen innkommende saker.

7. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 160.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2023 til ordinært sameiermøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

RUD, 26. FEBRUAR 2024

FOR STYRET I
BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

BS ULLEVÅLSVEIEN 95

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Boligselskapet Ullevålsveien 95, gnr. 216, bnr. 244, org. nr.: 975 503 496 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 38 eierseksjoner og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19,12,1974. Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Benjamin Sjøberg	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Mathias Buen	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Mari Røysheim	valgt 2023 for 1 år
Varamedlem:	Silje Rustberggard	valgt 2023 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Annet:
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Lill-Ann Monge.
Sameiets er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 78858218

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et underskudd på kr 3.647.326,- som styret foreslås at dekkes i balansen/mot låneopptak.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Lån. Oppdatert oversikt over sameiets lån fremkommer i årsregnskap og balanse.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Ullevålsveien 95
STYRETS ARBEID ÅR 2023

Det ble avhold 9 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte i kalenderåret 2023.

Utover fysiske styremøter så har sittende styre ført store deler av fortløpende dialog via digitale medier. Dette gjør at styret kan agere rask og fortløpende gjøre nødvendige vurderinger sammen og svare til eksterne aktører innen rimelige tidsfrister. Større gjennomgang av saker og større vedtak gjøres alltid i form av styremøter. Omtrentlig rytme for fysiske styremøter har hvert én gang per måned.

Styret har i perioden siden årsmøtet i mars 2023 blant annet arbeidet med følgende saker:

1. Perioden startet med at sameiet valgt inn to nye styremedlemmer; Mari og Matias. Introduksjon og generell innføring i styrets rutiner, oppgaver og arbeidsverktøy.

2. Likt i fjor så har hovedoppgaven for styret i 2023 vært koblet til gjenstående arbeider av en omfattende fasaderehablitering og vedlikehold av gården som ble igangsatt vår 2022. Entreprenøren Thorendahl har i hovedsak fullført alle avtalt arbeid i løpet av 2023. Følgende arbeider gjenstår for Thorendahl;

   A. Sliping og maling av beslag og fasade rundt alle loftsvinduer.
   B. Lamper ved Joker demonteres, slik at fasaden bak lampene males rød med KEIM maling, likt veggen rundt. Remontering av lamper.
   C. Matting og maling av 4 entrédører til hvert trappehus (ved et utskifte av alle 4 dører så utgår dette til fordel for nye dører).
   D. FDV over aller utførte arbeider og produkter
   E. Overlevering av 1 set med systemnøkler (generell systemnøkkel, nøkkel oppgang D loft, nøkkel oppgang A loft, nøkkel til EL-tavle).

OPPSUMERING AV ÅRET OG NÅVÆRENDE STATUS

Til tross for at merparten av de avtalte arbeiderne ble utført innenfor avtalt sluttfrist i slutten av 2022 så har altså endelig oppgjør og ferdigstatus enda ikke blitt oppnådd. Dette har betydd at styret har prioritert saken fortløpende og brukt en stor del av tid på kontinuerlig oppfølging. Til store tider har det vært veldig vanskelig å få kontakt med prosjektleder i Thorendahl, hvilket har bydd på mange purringer og vurderinger for hele styret. Styret er fornøyde med utførte arbeider og er av det inntrykk at det blitt gjort en grundig profesjonell jobb som vil ivareta betongkonstruksjonen fremover.

Samtidig så har det blitt en mye mer langsgående sak for styret enn opprinnelig planlagt. Grunnet disse forsinkelser utover avtalt sluttfrist i kontrakten har styret begynt gå i dialog med Thorendahl om å fremme krav om rettmessig kompensasjon i form av dagmulkt. Thorendahl har først prøvd å unngå dialog rundt dette tema, etterfulgt av ulike mindre imponerende forslag til «ny enighet». Styret har rådført seg med advokater via sameiets medlemskap Huseierne, og er av det bilde at sameiet har rett på en kompensasjon tilsvarende ca 10% av avtalt kontraktsum. Forhandlinger pågår.

Parallelt med at fasadene ble rehabilitert så har styret allerede i 2022 bedt Thorendahl om å sette opp tilbud på tilleggsarbeid for å erstatte de fire blå inngangsdørene til gårdens fire trappehus. Som mange erfart så har gården for tiden store utfordringer med alle fire inngangsdører. Samt så krangler callinganlegget og kodelås for flere oppganger. Styret har så langt tenkt at det vil være fordelaktig att engasjere samme entreprenør for dette arbeid siden de allerede er tilstede og fortsatt skal fullføre arbeider. Thorendahl har vært veldig interessert i å gjøre dette, men de har dessverre ikke levert tilbud like rask som de gitt uttrykk for opprinnelig. Thorendahl har hatt flere befaringer og kommet med et par mangelfulle tilbud som trengt korrigering av styret. Stor mengde andre arbeid for Thorendahl og deres underleverandører virker ha resultert i at styret må vente uvanlig lange perioder på svar. Grunnet overskridelse utover avtal sluttfrist så har styret parallelt gått dialog med Thorendahl

om rettmessig dagmulkt og foreslått at disse tilleggsarbeider eventuelt kan være aktuelle å erstattes som utført arbeid for å så erstatte styrets krav om dagmulkt. Endelig avtale om dette er ikke landet.

På grunn av kritisk tilstand på dører nå i vinter 2024, så er styret under en nærmere vurdering om å innhente tilbud fra andre aktører en Thorendahl.

Heretter følger en rask oppsummering av den gjenstående økonomien i prosjektet;

TOTALSUM KONTRAKTSARBEIDER

For å dekke kostnadene for fasaderehabiliteringen etablerte styret sammen med forretningsfører et IN lån på 5,2 MNOK for hele sameiet (Årsmøtet 2022 vedtok en låneramme på 6 MNOK). Lånet ble fordelt i henhold til eierbrøk for hver seksjon. Det var mulig å innbetale seksjonens andel kontant før etablering av lån hos Handelsbanken. For de seksjoner som valgte å etablere lån, løper kostnader som økte fellesutgifter for sin seksjon, fordelt over en 15 års periode fremover. Utover dette så har sameiet oppsamlet egenkapital som dekker resterende mellomlegg.

Total avtalt kontraktsarbeid: **6 093 762,50 nok inkl. Mva**
Allerede nedbetalt ila 2023: **4 903 312,50 nok inkl. Mva**

Totalt utestående beløp å betale: **1 190 450 nok inkl. Mva**
Estimert rettmessig dagmulkt*: **609 376,25 nok inkl. Mva**

*Dagmulkt beregnes som 1 promille av avtalt kontraktssum per hverdag, utover avtalt sluttfrist;
100 dager dagmulkt er maks grense og sluttfrist er overskridt med mer enn 100 dager. Dette medfør at dagmulkt er beregnet til totalt 609 376,25 nok inkl. Mva.

3. Sameiet har opplevd flere problemer med de fire inngangsdørene fra gaten. Styret har gjort gjentatte forsøk på å få pris fra Thorendahl på fire nye dører etter at de tilbudet seg å gjøre dette sammen med de øvrige rehabiliteringene. Tross mange purringer så har vi enda ikke fått komplett tilbud. Andre aktører skal igjen vurderes nærmere parallellt nå fremover.

4. Befaring med Låshuset angående nytt callinganlegg. Hensikten med befaringen var å få på bordet et tilbud på nytt callinganlegg, slik at vi kunne ha et referansepunkt for hva det koster med tanke på forslag til kompensasjon for dagmulkt til Thorendahl.

5. Styret har fulgt opp og purret på forsikringssak etter brann i bakgården desember 2021; Skadene er nå blitt utbedret og/eller kompensert økonomisk. Polygon skal komme tilbake våren 2024 for å male trebord på søppelskur. Ellers er saken ferdig behandlet med Gjensidige. Saken har vært meget krevende og vanskelig å følge opp pga. meget mangelfull service fra både Gjensidige og Polygon (Utførende underleverandør til Gjensidige). Saken har løpt i to års tid.

   Ved opprinnelig sluttoppgjør fikk sameiet (utover utbedring av gjenstående fysiske skader som bla. knuste vinduer, smeltet plastikk, takrenne og nedløpsrør sykkelskur, blikk, EL-sjekk) kompensert omtrent 67000 kontant. Styret har klaget på mangelfull behandling og etterspurt kompensasjon for utført mer-arbeid. Ved endelig oppgjør fikk styret forhandlet frem ekstra kompensasjon på omtrent 17 000 nok. Beløp legges til sameiets egenkapital.

6. På bakgrunn av at forsikringspremien hos Gjensidige blitt hevet markant de siste årene så har styret innhentet tilbud fra et par andre aktører i 2023. Det ble deretter vedtak om å skifte forsikringsselskap fra Gjensidige til IF. Byttet vil bespare sameiet omtrent 30 000 nok/år. Med tanke på at det vært mange forsikringssaker de siste årene er byttet gunstig også for å begrense sameiets offisielle skadehistorikk. Nye selskaper har kun tilgang på skadesaker for de siste fem årene tilbake i tid.

7. Oppfølging av individuelle forsikringssaker for berørte seksjonseiere (via sameieforsikringen hos Gjensidige).

8. Styret har fortløpende svart på e-post, telefoner og andre henvendelser fra seksjonseiere, beboere, naboer og eksterne aktører. Drift og administrasjon av sameiets facebook-gruppe. (Formell utsendelse av informasjon skjer via e-post til de som er seksjonseiere til enhver tid).

9. Dugnad ble holdt for første ganger på flere år om våren 2023. Container ble innledet og det var mulighet for beboere å kvitte seg med ting. Oppsamlede gjenstander rundt om i fellesarealer ble ryddet vekk. Lettere vask av fellesarealer. Ubrukte sykler ble sortert ut fra sykkelboder og gitt bort via finn.no.

10. Bistått meglere og eiere ved salg av seksjoner.

11. Styret har laget en «beboeroversikt» som kobler eier/seksjonsnummer til leilighetsnummer (plassering i bygget). Dette for å lettere kunne kontakte riktig seksjon ved et uhell eller liknende akutt behov.

12. Vi har vasket bort gamle og uttørkede muggflekker i takareal over dørene ut til bakgård i kjeller A og B.

13. Avholdt et uforpliktende fysisk info-møte med Norsk Brannvern, hvor styret ble satt inn i styrets ansvar i forhold til brannsikkerhet og gitt gode råd for brannvern.

14. Samtlige brannslukkere var gått ut på dato og er blitt erstattet med nye.

15. Brannvarslere i trappehus er erstattet med seriekoblede varslere. Alle trappehus fungerer uavhengig av hverandre.

16. Årlig avlesning av vannmåler (garasje).

17. Kontinuerlig dialog med vaktmester Karl Rune

18. Fått fjernet grafitti utenfor inngang til oppgang C

19. Styret har kopiert opp fler nøkler til fellesarealer etter behov fra seksjonseiere.

20. Styret har avsluttet tidligere løpende ramme-avtale med Rørleggersentralen. Det har ikke vist seg hensiktsmessig økonomisk å ha denne løpende avtalen som kun gav 10% reduksjon på pris. Styret mener det er gunstigere å kontakte rørlegger når behov eventuelt oppstår.

21. Styret har vurdert behovet for å heve fellesutgiftene, men da sameiet for tilfelle har nok midler på konto har vi vurdert at det så langt er mulig å vente frem til endelig kostnadsbilde for fasaderehabilitering og budsjett for 2024 er på plass.

22. Ved større mengder snø på takarealer har styret fulgt med og vurdert behov for fjerning eller ikke. Pga at gården har kalde loft så har smeltende snø på taket så langt ikke vært et stort problem i gården. De få istappene ved saltak oppgang D har blitt fjernet manuelt fra tilstøtende leilighet.

23. Gjennomført befaring med rasfare.no for å vurdere installasjon av rasfare-skilter. Grunnet lav rissiko i gården tidligere år og mindre profesjinellts oppmøte fra rasfare sine folk ble det vurdert å ikke bestille montering av skilt og ramme-avtale for fjerning av is ved behov.

24. Gjennomført befaring av bygningens naturlige ventilasjonskanaler med ryddeselskap. Rensing er satt på vent til når behovet er større.

25. Håndtert klager om røyklukt i leiligheter. Sendt ut informasjonsskriv om tips på hvordan å forbedre inneklima ved fyring i peis.

26. Samtlige feieluker for respektive pipeløk har blitt tømt for aske. Vaktmester har utført oppdraget. Styret har fått færre klagomål på dårlig trekk etter dette! Noen luker var plombert. Styret minner alle om å holde tilgangen til felles infrastruktur i gården, slik som som feieluker, tilgjengelig til enhver tid i henhold til vedtekter og husordensregler.

27. Håndtert og videreformidlet klager om høylytt og gjentakende bjeffing fra hunder. Styret minner om at husdyrhold i gården er tillatt, men at det ikke skal være «til sjenanse andre beboere». Hvis dette ikke

respekteres kan styret se seg nødt til å gi varsler til den de gjelder og handle deretter i henhold til vedtekter og husordensregler.

28. Erstattet ødelagt ute-vannkran til venstre for garasjen med ny.

29. Ferdigstilt tidligere styremøteprotokoller som ikke vært signert i rimelig tid av tidligere styremedlem.

30. Revidert og oppdatert sameiets HMS-perm. Sendt ut til sameiet og forretningsfører OAE per e-post.

31. Blitt bevisstgjort av Plan og Bygningsetaten at det mangler ferdigattest for arbeider vedrørende utskiftet av soil-rør som ble utført rundt år 2017. Denne saken var ikke tidligere kjent for nåværende styremedlemmer og kom som en overraskelse da det ikke blitt videreformidlet fra tidligere styrer at sameiet har en pågående sak hos PBE. Styret arbeider med å sette seg inn i bakgrunn og kontekst.

    Hans Haugerud ser ut å ha vært både utførende og kontrahert som ansvarlig søker. Alle arbeider er utført, unntatt uavhengig kontroll av utført arbeider og søknad om ferdigattest til Oslo kommune. Styret har vært i kontakt med Hans Haugerud, som ved første samtale forklart at det vært uenigheter gjeldende omfang på avtalte arbeider og hva sameiet skal betale. Det ser ut slik som om daværende styre har vært uenige om Hans Haugerud sitt krav, og vist til opprinnelig kontrakt da prisøkning for mer-arbeider ikke ble varslet styret før endelig faktura. Istedenfor å fullføre sitt oppdrag og søke om ferdigattest ihht. sitt ansvar som ansvarlig søker og parallellt fremme en tvist mot sameiets holding, så har Hans Haugerud tilsynelatende droppet å fullføre sitt ansvar og latt saken henge i luften. På lik måte ser det ut som om sameiet ikke heller fremmet sak eller krav til Hans Haugerud om å fortsette kontrahert avtale. Ved videre forsøk til kontakt med HH i 2023 og 2024 så har de unngått å svare oss.

    Saken er fortløpende under vurdering av styret mens vi prøver å få bedre oversikt over mulige retninger og rettigheter via justelefonen hos huseiernes og liknende kanaler. Nåværende styre reserverer seg for at vi ikke forstått hele forløpet korrekt og ber om sameiets forståelse at dette er en kompleks situasjon å få oversikt over. Hva som gjelder av rettigheter, muligheter og ansvar så her mange år etterpå gjenstår å avklare.

32. Januar 2024: Håndtert plutselig strømavbrudd i gården. Organisert dialog med sameiet og enkelte enheter samt organisert flere befaringer med elektriker. Styret ble i tidlig januar varslet via ELVIA sin service-team OMEXOM at den ene av to hovedkabler fra trafo (plassert ved veterinærhøyskolen) til hovedsikringsskap vist hadde et alvorlig jordfeil. Det viste seg at strømavbruddet var koblet til dette jordfeil og ødelagt kabel er nå blitt frakoblet. Dette betyr at sameiet kun har en hovedkabel for tilfellet. Dette er utenfor sameiets ansvar og handlingsrom. ELVIA sier de skal utbedre situasjonen fremover i 2024. Styret avventer fortløpende beskjeder fra ELVIA og deres service-team og følger opp saken fortløpende.

33. Laget en ny konto på Dropbox med sameiets styremail som bruker og migrert all data til denne kontoen. Tidligere har sameiets digitale arkiv vært koblet til privat brukere sine Dropbox.

34. Revidert sameiets Drift- og vedlikeholdsplan for 2024

Utover disse sakene har styrets arbeid også bestått i ordinære styreoppgave slik som samarbeid og dialog med forretningsfører, håndtering av ulike henvendelser fra parter vi har løpende avtaler med, sekjsonseiere, leietakere, meglere og potensielle kjøpere.

Vh

Mari Røysheim, Matias Buenaventura og Benjamin Sjöberg
Styret Ullevålsveien 95

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 4 eierskifter, snr. 22 med overtagelse 01.01.2023, snr. 23 med overtagelse 20.03.2023, snr. 32med overtagelse 26.07.2023 og snr. 31 med overtagelse 01.12.2023.

OSLO 05. FEBRUAR 2024

FOR STYRET I
BS ULLEVÅLSVEIEN 95

Benjamin Sjøberg/s/ Mathias Buen/s/ Mari Røysheim/s/

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

RESULTATREGNSKAP

	NOTER	2023 REGNSKAP	2023 BUDSJETT	2022 REGNSKAP
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 369 124	1 371 624	1 371 624
Garasje/parkering		7 500	7 500	7 500
Avdrag akonto		12 172	0	0
Renter akonto		22 137	0	0
Andre inntekter		31 594	0	12 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 442 526**	**1 379 124**	**1 391 624**
DRIFTSKOSTNADER :				
Styrehonorar/personalkostnader	2	114 100	228 200	171 150
Strøm		20 148	30 000	28 773
Drift/Vedlikehold	3	4 009 516	5 650 000	1 179 674
Fellesanlegg tvnett		129 815	111 928	111 928
Forretningsfører		82 474	63 500	59 660
Revisjon	4	7 500	10 000	7 500
Vaktmestertjenester		67 020	65 500	63 369
Renhold		88 188	85 000	81 637
Andre driftskostnader	5	15 437	15 000	10 283
Forsikring		191 927	210 000	175 944
Kommunale avgifter		346 121	416 500	338 499
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 072 246**	**6 885 628**	**2 228 417**
DRIFTSRESULTAT		**-3 629 720**	**-5 506 504**	**-836 793**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		2 588	0	502
Kundeutbytte Gjensidige		18 739	18 000	18 418
Rentekostnader		-38 933	0	0
SUM FINANSPOSTER		-17 606	**18 000**	18 920
ÅRETS RESULTAT	6	**-3 647 326**	**-5 488 504**	**-817 873**
Avdrag IN lån		155 141		

Transaksjon 09222115557509983834 Signert OFA, BS, MR, MB

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BALANSE 2023

OMLØPSMIDLER	NOTER	2023	2022
Restanser fellesutgifter		24 681	9 434
Forskuddsbetalte kostnader		189 148	200 165
Bankinnskudd		2 212 340	695 389
SUM OMLØPSMIDLER		**2 426 169**	**904 989**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-1 726 158	651 167
SUM EGENKAPITAL		**-1 726 158**	**651 167**
Lån Handelsbanken	7	**3 917 234**	
SUM LANGS.GJELD		**3 917 234**	
KORTSIKTIG GJELD :			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 176	10 625
Leverandørgjeld		192 607	243 197
Påløpt rente		23 122	0
Annen påløpt kostnad		1 188	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**235 092**	**253 822**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 426 169**	**904 989**

Sted: Dato:

Benjamin Sjöberg
Styreleder

Mari Røysheim
Styremedlem

Mathias Buenaventura
Styremedlem

Transaksjon 09222115557509983834 Signert OFA, BS, MR, MB

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 1 **Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.
Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.
Ved klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er samme regel lagt til grunn.

NOTE 2 **LØNNINGER / HONORARER**

	2022	2023
Lønn, inkl ferielønn	0	0
Styrehonorar	150 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100
Sum	**171 150**	**114 100**

Sameiet har ingen faste ansatte og er ikke forpliktet til å
etablere OTP i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon

NOTE 3 **Vedlikehold**

Benjamin Sjöberg -ekstraordinært styrearbeid	146 842
Advokatfirmaet Ræder AS - Tilbakeholdt beløp	-100 975
Rudolfsen Vaktmesterservice - Lysmateriell og hengelås	1 333
Anna Prestsæter - Systemnøkkel	-750
Ragn-Sells - Blandet avfall	4 765
Utlegg Røysheim - Dugnad	1 845
Utlegg Sjöberg - Dropbox 2021/2022/2023	4 291
Serviceavt Anticimex,Oslo Veggdyrkontr,Rørl sentr	13 987
HM Rør AS - Rørleggerarbeid	6 180
Utlegg Mathias - Dugnad	3 136
Utlegg Røysheim, - Snacks og drikke dugnad	479
Utlegg Hansen - Kobling og sprutepistol vannslange	270
Dropbox	1 443
Thorendahl - Diverse	18 513
Thorendahl - A konto nr 3	3 982 500
Utlegg Røysheim - Skilt	1 114
Rudolfsen Vaktmesterservice - Røykvarslere	6 705
Rudolfsen Vaktmesterservice - Lysmateriell	480
Rudolfsen Vaktmesterservice - Brannslukkere	8 250
Gjensidige - Oppgjør skade 78858218,25	-66 724
Rudolfsen Vaktmesterservice - Bytte batt.røykvarslere	1 250
Gjensidige - Erstatning 78858218,25	-26 613
Utlegg Røysheim - Nøkler	1 196
Sum vedlikehold	**4 009 516**

NOTE 4 Honorar for ordinør revisjon beløper seg til kr 7 500,-.

NOTE 5 **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontingent Husiernes Landsforening	2 900
Styremøte	5 372
Bankgebyrer/purregeb	7 165
Sum andre driftskostnader	**15 437**

NOTE 6 **EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01.	651 166
Innfrielse lån	1 270 002
Årets resultat	-3 647 326
Egenkapital 31.12.	**-1 726 158**

NOTE 7 **LÅN HANDELSBANKEN**

	Lån 71701
Saldo 01.01	
Opptak	3 930 000
Innfrielse	
Avdrag	-12 766
Saldo 31.12	**3 917 234**
Tatt opp år	2023
Opprinnelig	3 930 000
Innfris år	2038
Ant.restgj. etter 5 år	3 021 519
Rente	6,95

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557509988894

Dokument

043 - Regnskap 2023
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-02-05 09:50:20 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2024-02-07 13:01:07 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2024-02-05 09:50:21 CET (+0100)*	Benjamin Sjöberg (BS) Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *sjoberg.benjamin@gmail.com* +4745074720 *Signert 2024-02-07 10:01:07 CET (+0100)*
Mari Røysheim (MR) Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *mariroysheim@gmail.com* +4797020097 *Signert 2024-02-07 07:27:58 CET (+0100)*	Matias Buenaventura (MB) Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *matias_buenaventura@hotmail.com* +4748285293 *Signert 2024-02-06 13:15:20 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Boligselskapet Ullevålsveien 95

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Boligselskapet Ullevålsveien 95 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr.3 647 326. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets 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. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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.

Monge Revisjon
Ski,.07.02.2024

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BUDSJETT	**2024**	
DRIFTSINNTEKTER		
Felleskostnader	1 371 624	
Garasje/parkering	7 500	
Avdrag akonto	156 200	
Renter akonto	267 773	
Andre inntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 803 097**	
DRIFTSKOSTNADER :		
Styrehonorar, inkl. aga	182 560	
Strøm	30 000	
Drift/Vedlikehold	1 200 000	
Fellesanlegg TV/nett	135 910	
Forretningsfører	85 148	
Revisjon	10 000	
Vaktmestertjenester	65 568	
Renhold	75 795	
Andre driftskostnader	20 000	
Forsikring	172 893	
Kommunale avgifter	415 345	20% økning
SUM DRIFTSKOSTNADER	**2 393 219**	
DRIFTSRESULTAT	**-590 122**	
FINANSPOSTER		
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	18 000	
Rentekostnader	-268 519	
SUM FINANSPOSTER	**-250 519**	
ÅRETS RESULTAT	**-840 641**	(Dekkes av IN-lån)
Avdrag IN lån	152 609	

ULLEVÅLSVEIEN 95

STYRETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSPLAN 2024

PÅGÅENDE

- Thorendahl/Fasaderehabilitering: Oppfølging av gjenstående arbeider og forhandling av kompensasjon (dagmulkt) for forsinkede arbeider.
- Thorendahl: Innhente pris på 4 nye entrédører / og eventuelt nytt lås og callinganlegg. (Blir diskutert å utføres som kompensasjon, istedenfor å fremme krav om dagmulkt mot Thorendahl).
- Innhente pris på 4 nye entrédører fra andre aktører. Styret vurderer også gjenbruk av eksisterende dører da de egentlig er solide fortsatt og det er selve innfestingen i konstruksjonen rundt som virker krangle mest.
- I samband med et dørbytte må eventuelt lås-system og nøkler til fellesareal byttes ut. Konsekvens og pris vurderes opp mot gjenbruk.
- Callinganlegg og kodelås: Fokus å få til service av eksisterende anlegg i første rekke.
- Manglende søknad om ferdigattest til PBE, etter at skift av soilrør ble utført rundt år 2017.
- Jordfeil og strømmavbrudd: 1/2 hovedstrømkabel fra ELVIA er frakoblet og er under service fra ELVIA.

PLANLAGT I 2024

- Dugnad & rydding av fellesarealer.

KOMMENDE (oppgaver med lavere prioritet & huskeliste for årene fremover)

- Tilstandsrapport av gården: Via IF superforsikring har sameiet hvert 5 år anledning å få en gratis rapport om bygningens tilstand, kallet F «Bygningssjekk».
- Trappehus - utbedringer. Flere tegn på fuktskader i maling. Fjerne akrylmaling i trappehus og male med pustende KEIM-maling? (Tilsvarende maling er brukt på frontfasader ved rehabilitering 2022-2023)
- Ny taktekking er etter hvert nødvendig (10-20 år gjenstående levetid, etter ProPlan sin rapport 2021) (bør vurderes i samband med eventuell loftsutvidelse).
- Brannslukkere ble skiftet til nye september 2023 (https://www.sikkerheten-selv.no/blogg/roykvarslere/vedlikehold-av-brannslukningsapparat-ns-3910/; ved kjøp av nye slukkere så trengs det ikke kontroll før etter 5 år, f.eks kjøpe nye i 2023, neste kontroll i 2028)
- Gjennomgang og utbedring av noe av det elektrisk anlegget i kjeller og fellesarealer (etter ProPlan sin rapport 2021).
- Fasadevask som vedlikehold. (NB, må vaskes i henhold til KEIM silikatmaling på front. Og MAPEI rissoverbyggende maling (akryl) på bakgård.)
- Ved eventuell maling og rehabilitering av fasader gjelder følgende etter rehab 2022-2023:
    - FRONT: Her er det brukt rein KEIM silikatmaling. KEIM er en 100% pustende maling uten organiske komponenter. Viktig å fortsette å bruke ren KEIM. (STO og lignende produsenter inneholder akryl og vil ødelegge KEIM malingen og det kan ikke brukes ren KEIM fremover igjen).
    - BAKGÅRD: Her gikk sameiet for en rimeligere malingstype enn KEIM (MAPEI rissoverbyggende maling). Denne inneholder akryl.
- Glasskuppel over C trenger eventuelt å utbedres fremover.

FULLMAKT:

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøtet i Boligselskapet Ullevålsveien 95

Dato, den .....

.....	.....	.....
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

Vedtatt i årsmøtet
10. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligselskapet Ullevålsveien 95, med gårdsnummer 216 og bruksnummer 244 på Adamstuen i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1974.

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 1974.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

2. 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 4. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

2. 4. 2 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.

2. 4. 3 Husdyrhold[1]

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne eller til skade eller sjenanse for sameiets eiendom.

2. 4. 4 Midlertidig bruksrett til fellesareal

I sameier som inneholder næringsseksjoner kan det vedtektsfestes at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan også fastsette at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

[1] *Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.*

3. VEDLIKEHOLD

3. 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; samt
i) vinduer og ytterdører.

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, vinduer og ytterdører.

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

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.

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.

3.2 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. 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 etter punkt 3.1. 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 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 vedtektenes punkt 6.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

3.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 3.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor seksjonseierens kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 3.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

3.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 3.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt tilå utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

3.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter punkt 3.1 og 3.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter punkt 3.1 eller 3.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må seksjonseieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

3.7 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter punkt 3.1 og 3.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter punkt 3.1 eller 3.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for sameiernes felles forpliktelser.

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

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 tvangs- dekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 4 sjette ledd.

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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 punkt 6.2.

6.5 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 årsberetning;

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår; samt

c) velge styremedlemmer.

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

6.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 6.4 fjerde ledd. 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.

6.7 Hvem 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. 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.

6.8 Ledelse av årsmøtet

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

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående;

b) ens eget eller ens nærstående sitt 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; eller

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.10 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; eller

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

6.11 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.

6.12 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; eller
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.

6.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

6.14 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 inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder valgt av årsmøtet.

7.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes ved behov. 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. Fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, navn på deltakere og 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.

7.4 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.

7.5 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 enkelte seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.6 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.

7.7 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.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

7.8 **Endring av styremedlem**

Erstatning av styremedlem som

a) Går ut av styret før innvalgte år

b) Blir under annen måte erstattet

vil sitte det tidspunktet som styremedlemmet opprinnelig ble valgt inn for av årsmøtet.

8. MISLIGHOLD

8.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

8.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 7.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 7.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. 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. REVISJON OG REGNSKAP

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal besørge ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Videre besørger styret at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Plikt til å ha 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. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 95

Vedtatt på ordinært sameiermøte 27.05.2014
Oppdatert ordinært sameiermøte 11.04.2019

1. **Beboernes plikt**
   Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til denne.

   Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. **Fellesarealer**
   Lagring eller hensetting av private eiendeler som møbler eller rivningsavfall i fellesarealer, er ikke tillatt.

   Rømningsveier må til en hver tid holdes frie for gjenstander som kan være til hinder.

   Søppel skal sorteres etter kommunal anvisning i fargekodede poser og legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne og oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Avfallsposer skal under ingen omstendighet hensettes utenfor søppelbeholdere. Større gjenstander som emballasje, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

   Det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Plakater og oppslag skal henges på oppslagstavlen.

   Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg. Det er ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

   Bruken av brannbalkong skal ikke sjenere naboer. Dette inkluderer fest, røyking ol.

   Utgangs-, lofts- og kjellerdører samt port, skal holdes låst hele døgnet.

3. **Boder i loft, gang og kjeller**
   Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

   Bruk av åpen ild i fellesarealer er forbudt med unntak av grilling ute. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i kjeller- og loftsboder. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

   Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne.

4. **Indre orden**
   De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin boligseksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

   Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

   Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

5. **Dyrehold**
   Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne eller til skade eller sjenanse for sameiets eiendom.

   Oppdrett av dyr eller insekter som kan skade seksjonene eller medføre ubehag som støy eller lukt, skal ikke forkomme.

6. **Nattero**
   Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningen. Kjøring av vaskemaskin og annen støyende aktivitet, skal ikke foregå i nevnte tidsrom.

   Naboer skal varsles i god tid og minimum én uke før støyende festlighet ved spesielle anledninger.

   Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

7. **Parkering**
   Sameiet har ingen private parkeringsplasser. Parkering skal foregå i henhold til parkeringsbestemmelser for området. Parkering foran portrom er ikke tillatt.

8. **Dugnad**
   Styret innkaller til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for representant fra hver enkelt seksjon til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han / hun plikter å delta på dugnader i sameiet.

9. **Utfyllende husordensregler**
   Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som bli gitt av styret. Disse vil være å finne på oppslagstavlene i inngangspartiene.

10. **Overtredelser av husordensreglene**
    Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

    Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

    Når overtredelser påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

11. **Styrets adgang til besiktigelse**
    Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å

    foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

12. **Mislighold og uoverensstemmelser**
    Ved gjentatt mislighold av husordensregler, kan sameie pålegge seksjonseier å selge eller fraflytte eiendommen eller sameieparten.

    Tvister og uoverensstemmelser som ikke lar seg løse innen sameiet behandles i henhold til *tvangsfullbyrdelsesloven* og *Tvisteloven av 2005*.

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

9057

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Boligselskapet Ullevålsveien 95, Postboks 149, v/OAE Forretningsfø

Vedrørende lån nr. : 9490.70.71701

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 7,200 % p.a.
Effektiv rente : 7,490 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

9057

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Boligselskapet Ullevålsveien 95, Postboks 149, v/OAE Forretningsfø

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.71701

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 3.905.141,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,950 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,200 %
Ny eff. rente 02.02.2024	7,490 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	14 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	01.11.2038
Første forfall	01.02.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 35.215 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	14.11.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.02.2024	35.305	22.988	90		12.227	3.892.914
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,200 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			35.762	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	35.852	22.182	90		13.580	3.879.334
01.04.2024	35.852	23.658	90		12.104	3.867.230
01.05.2024	35.852	22.823	90		12.939	3.854.291
01.06.2024	35.852	23.505	90		12.257	3.842.034
01.07.2024	35.852	22.674	90		13.088	3.828.946
01.08.2024	35.852	23.351	90		12.411	3.816.535
01.09.2024	35.852	23.274	90		12.488	3.804.047
01.10.2024	35.852	22.450	90		13.312	3.790.735
01.11.2024	35.852	23.118	90		12.644	3.778.091
01.12.2024	35.852	22.296	90		13.466	3.764.625
SUM 2024	393.825	252.319	990		140.516	3.764.625
01.01.2025	35.852	22.958	90		12.804	3.751.821
01.02.2025	35.852	22.943	90		12.819	3.739.002
01.03.2025	35.852	20.652	90		15.110	3.723.892
01.04.2025	35.852	22.772	90		12.990	3.710.902
01.05.2025	35.852	21.960	90		13.802	3.697.100
01.06.2025	35.852	22.608	90		13.154	3.683.946
01.07.2025	35.852	21.801	90		13.961	3.669.985
01.08.2025	35.852	22.442	90		13.320	3.656.665
01.09.2025	35.852	22.361	90		13.401	3.643.264
01.10.2025	35.852	21.560	90		14.202	3.629.062
01.11.2025	35.852	22.192	90		13.570	3.615.492
01.12.2025	35.852	21.396	90		14.366	3.601.126
SUM 2025	430.224	265.645	1.080		163.499	3.601.126
SUM 2026	430.224	253.543	1.080		175.601	3.425.525
SUM 2027	430.224	240.474	1.080		188.670	3.236.855
SUM 2028	430.224	226.516	1.080		202.628	3.034.227
SUM 2029	430.224	211.298	1.080		217.846	2.816.381
SUM 2030	430.224	195.140	1.080		234.004	2.582.377
SUM 2031	430.224	177.724	1.080		251.420	2.330.957
SUM 2032	430.224	159.079	1.080		270.065	2.060.892
SUM 2033	430.224	138.876	1.080		290.268	1.770.624
SUM 2034	430.224	117.310	1.080		311.834	1.458.790
SUM 2035	430.224	94.102	1.080		335.042	1.123.748
SUM 2036	430.224	69.212	1.080		359.932	763.816
SUM 2037	430.224	42.366	1.080		386.778	377.038
SUM 2038	391.638	13.610	990		377.038	0
TOTAL	6.378.375	2.457.214	16.020		3.905.141	0

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

RESULTATREGNSKAP

	NOTER	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 374 124	1 371 624	1 369 124
Utleie bod		6 250	7 500	7 500
Avdrag akonto		153 203	156 200	12 172
Renter akonto		270 195	267 773	22 137
Andre inntekter		1 247	0	31 594
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 805 020**	**1 803 097**	**1 442 526**
DRIFTSKOSTNADER :				
Styrehonorar/personalkostnader	2	191 460	182 560	114 100
Strøm		15 583	30 000	20 148
Drift/Vedlikehold	3	181 945	1 200 000	4 009 516
Fellesanlegg tvnett		130 389	135 910	129 815
Forretningsfører		87 703	85 148	82 474
Revisjon	4	7 875	10 000	7 500
Vaktmestertjenester		67 437	65 568	67 020
Renhold		92 198	75 795	88 188
Andre driftskostnader	5	21 080	20 000	15 437
Forsikring + egenandel kr. 10.000		182 893	172 893	191 927
Kommunale avgifter		439 935	415 345	346 121
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 418 497**	**2 393 219**	**5 072 246**
DRIFTSRESULTAT		**386 523**	**-590 122**	**-3 629 720**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		26 216	0	2 588
Kundeutbytte Gjensidige		0	18 000	18 739
Rentekostnader		-275 782	-268 519	-38 933
SUM FINANSPOSTER		-249 566	**-250 519**	-17 606
ÅRETS RESULTAT	6	**136 957**	**-840 641**	**-3 647 326**
Avdrag IN lån		116 757	152 609	155 141

Transaksjon 09222115557541461390 Signert OFA, HK, UH, MB

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

BALANSE 2023

OMLØPSMIDLER	NOTER	2024	2023
Restanser fellesutgifter		0	24 681
IN-lån mellomregning		-1 597	0
Forskuddsbetalte kostnader		223 591	189 148
Bankinnskudd		2 041 311	2 212 340
SUM OMLØPSMIDLER		**2 263 305**	**2 426 169**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-1 464 672	-1 726 158
SUM EGENKAPITAL		**-1 464 672**	**-1 726 158**
Lån Handelsbanken	7	**3 675 947**	**3 917 234**
SUM LANGS.GJELD		**3 675 947**	**3 917 234**
KORTSIKTIG GJELD :			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 081	18 176
Leverandørgjeld		7 566	192 607
Påløpt rente		22 383	23 122
Annen påløpt kostnad		0	1 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 030**	**235 092**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 263 305**	**2 426 169**

Sted: Dato:

Hans-Petter Kverneland
Styreleder

Ulf Hansen
Styremedlem

Mathias Buenaventura
Styremedlem

Transaksjon 09222115557541461390 Signert OFA, HK, UH, MB

BOLIGSELSKAPET ULLEVÅLSVEIEN 95

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 **Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.
Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.
Ved klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er samme regel lagt til grunn.

NOTE 2 **LØNNINGER / HONORARER**

	2023	2024
Lønn, inkl ferielønn	0	0
Styrehonorar	100 000	167 800
Arbeidsgiveravgift	14 100	23 660
Sum	**114 100**	**191 460**

Sameiet har ingen faste ansatte og er ikke forpliktet til å etablere OTP i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon

NOTE 3 **Vedlikehold**

Benjamin Sjöberg -ekstraordinært styrearbeid	13 438
Advokatfirmaet Reinem Moen AS - Sak om ferdigattest	9 614
Akrobat Trefelling, graving og transport Dønnessen - Besl	60 000
Utlegg Røysheim - 4 nøkler	1 196
Utlegg mat styremøte	615
Data Call AS - Feil på porttelefon	16 963
Utlegg Sjöberg - Utlegg siste styremøte før årsmøte	1 225
Oslo Veggdyrkontroll	5 996
Mat styremøte 13.mars 2024	400
Buma AS - Malerarbeid	50 000
Utlegg snøskuffer	318
Utlegg avfallssekker	330
Dropbox	1 403
Utlegg arbeidslamper, kabeltrommel og skjøteledning	2 314
IF Skadeforsikring betalt 15.04.2024	-24 098
Utlegg Kverneland - Obs Bygg og Plantasjen	5 702
Utlegg Matias - Div ibm dugnad	2 598
Harry Martinsen AS - Hentet og byttet kran	3 401
Data Call AS - Skiftet kodemodul	13 079
Rudolfsen Vaktmesterservice - Anskaffet originalmaling	1 858
Rudolfsen Vaktmesterservice - Batteribytte røykvarslere	2 513
Rudolfsen Vaktmesterservice - Seriekoblede røykvarslere	3 525
Rudolfsen Vaktmesterservice - Lysmateriell	490
Ragn-Sells AS - Blandet avfall	5 443
Firesafe AS - Kontroll manuelt slukkeutstyr	3 626
Sum vedlikehold	**181 945**

NOTE 4 Honorar for ordinør revisjon beløper seg til kr 7 875,-.

NOTE 5 **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontingent Husiernes Landsforening	3 100
Portal	3 750
Avregning IN-lån	3 750
Fakturering nøkler	525
Bankgebyrer/purregeb	9 955
Sum andre driftskostnader	**21 080**

NOTE 6 **EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01.	-1 726 158
Innfrielse lån	124 530
Årets resultat	136 957
Egenkapital 31.12.	**-1 464 672**

NOTE 7 **LÅN HANDELSBANKEN**

	Lån 71701
Saldo 01.01	3 917 234
Opptak	0
Innfrielse	
Avdrag	-241 287
Saldo 31.12	**3 675 947**
Tatt opp år	2023
Opprinnelig	3 930 000
Innfris år	2038
Ant.restgj. etter 5 år	3 021 519
Rente	7,49

Transaksjon 09222115557541461390 Signert OFA, HK, UH, MB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541461390

Dokument

043_regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-13 12:36:52 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-04-09 09:05:34 CEST (+0200)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2025-03-13 12:36:52 CET (+0100)*	**Hans-Petter Kverneland (HK)** Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *hpkverneland@gmail.com* +4792013310 *Signert 2025-04-08 13:34:27 CEST (+0200)*
Ulf Hansen (UH) Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *ulf.fotograf@gmail.com* +4790082024 *Signert 2025-03-14 09:55:38 CET (+0100)*	**Matias Buenaventura (MB)** Boligselskapet Ullevålsvn. 95 *matias_buenaventura@hotmail.com* +4748285293 *Signert 2025-04-09 09:05:34 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OAE FORRETNINGSFØRSEL

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Nordvik Frogner AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Dato: 10.04.2025

Deres ref.: 14-0266/25
Vår ref.: 043-1-22 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 10.04.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 22 i Boligselskapet Ullevålsvn. 95 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Boligselskapet Ullevålsvn. 95
Org.nr.:	975503496
Seksjonsnr.:	22
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP5352638.1.3
Selger(e):	Nordby, Jørgen Bråten
Adresse:	Ullevålsveien 95, 0359 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	55 841

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	3 030,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	3 030,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har lån med til rest ca. kr. 3.623.500,-. Lånet er inndelt i IN andeler og denne seksjonens andel er kr 0,-. Se nedbetalingsplan.

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Hans-Petter Kverneland. Mob. 92013310,
e-post: hpkverneland@gmail.com

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar over offentlighet 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
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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)

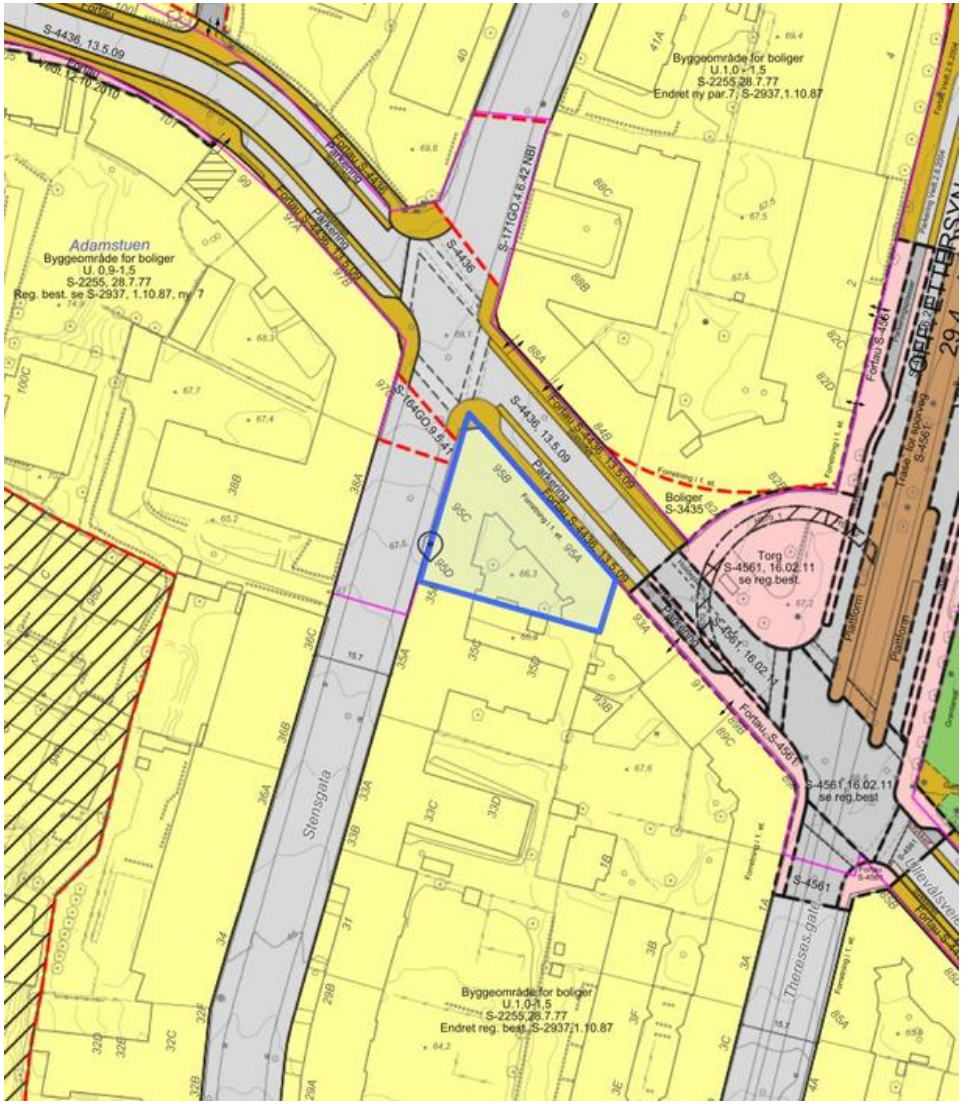
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

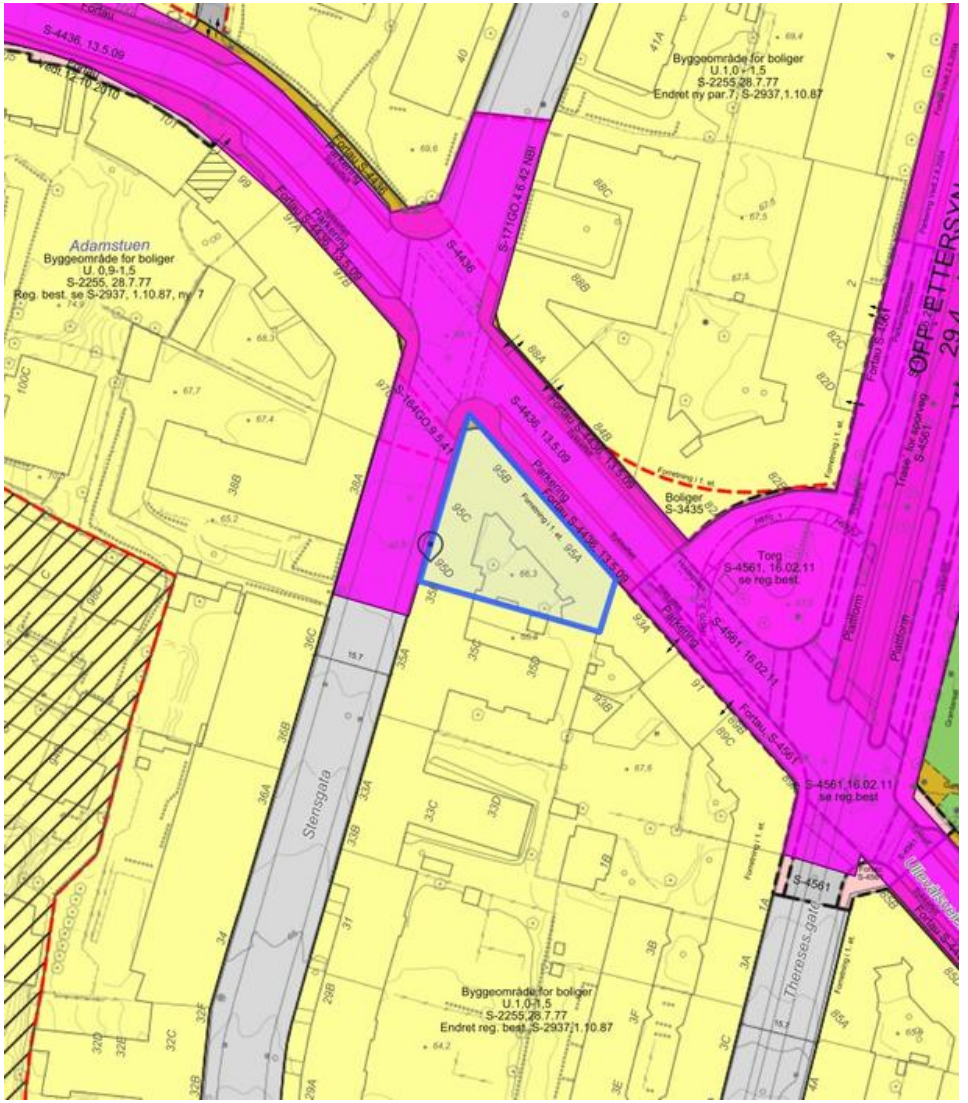
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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


Adamstuen
Byggeområde for boliger
U. 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, m. 7
Byggeområde for boliger
U.1,0 -1.5
S-2255,28.7.77
Endret ny par.7, S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Torg
S-4561, 16.02.11
se reg.best
Boliger
S-3435
Stensgata
Theresesgate
S-4561
S-4561, 16.02.11
se reg.best
S-4561, 16.02.11
se reg.best
S-4436, 13.5.09
S-4436
S-1716O0.4.6.42 NBI
S-1640O0.9.8.41
Fortau S-4561
Fortau S-4561
Fortau S-4561


Adamstuen
Byggeområde for boliger
U. 0,9-1,5
S-2255. 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, mr. 7
Byggeområde for boliger
U.1,0 -1,5
S-2255.28.7.77
Endret ny par.7, S-2937,1.10.87
Torg
S-4561, 16.02.11
se reg best
Boliger
S-3435
Parkering
Fortau S-4561
S-4561,16.02.11
se reg.best
S-4561
Steinsgata
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Theresesgate
Ullevålsveien
Trasse for sporveg
S-4561
Platform
S-4436, 13.5.09
S-1710/D 1.6.42 NB
S-1640/D 9.5.41

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HANS HAUGERUD AS
Lindemannsg 2
0267 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201413262-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 10.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 95	Eiendom:	216/244/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 95	Adresse:	Ullevålsveien 95, 0359 OSLO
Søker:	HANS HAUGERUD AS	Adresse:	Lindemannsg 2, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 95

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt da faktisk disponering og sortering av avfallet ikke er dokumentert og kun redegjort for. Etaten velger å ikke forfølge saken videre men vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.04.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

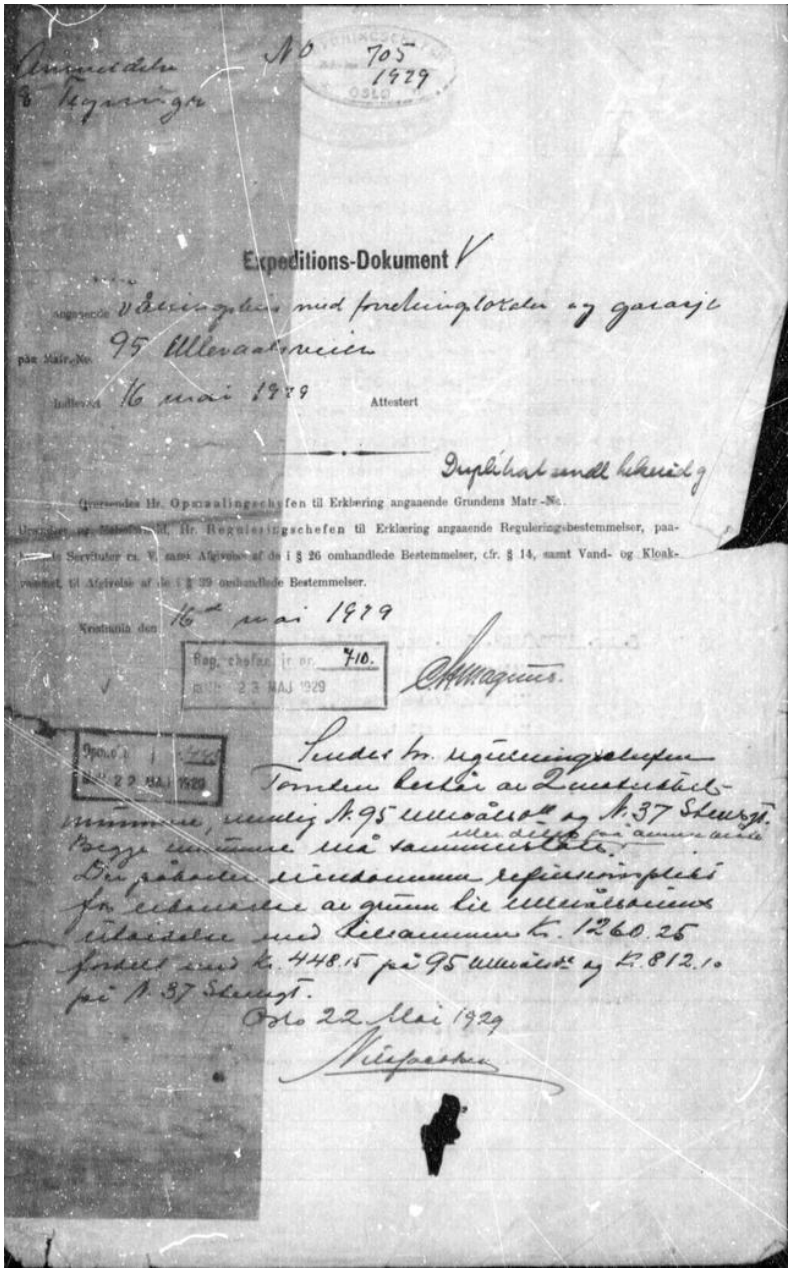
Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 95, Ullevålsveien 95, 0359 OSLO, sameietu95@gmail.com

Ullevålsvn. 95

J.nr. 705-1929

våningshus

med forretninger



Expeditions-Dokument V

Beskrivelse med forretningslokalet og garasje

på Matr.-No. 95 Ullevaalsveien

Indlevert 16 mai 1929 Attestert

Duplikat sendt bekreftig

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Overs. til Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-

Servitutter cs. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-

vesenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16de mai 1929

Reg. chefen jr. nr. 710.

23 MAJ 1929

Opmaal. 1 710

22 MAJ 1929

Sendes hr. reguleringschefen

Tomten består av 2 matrikkel-

nummer, nemlig N. 95 Ullevålsvn. og N. 37 Skeigt.

Begge numre må sammenlegges.

Den påtænkte nåværende reguleringsplan

for eiendommene av grunn til Ullevålsvn.

tilbakelegges med beregnet k. 1260.25

fordelt med k. 448.15 på 95 Ullevålsvn og k. 812.10

på N. 37 Skeigt.

Oslo 22 Mai 1929

710
29 B/O

Ullevålsveien 95

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene mot Ullevålsveien og Stensgaten, der begge er 15,7 m. brede, er inntegnet med grønnt på bl. 1.

Gatene er oparbeidet, og der henvises til de med blått i skrevne nivellerte kantstenshøider. Ullevålsveiens kantsten stiger nordover med 1:42 fra kote 67,39 ved tomtens sydgrense til kote 68,3 ut for brudt hjørne ved Stensgaten. Stensgatens kantsten stiger nordøstover med 1:24,2 fra kote 66,92 ved tomtens sydgrense til kote 68, ut for brudt hjørne ved Ullevålsveien. Innerkant fortåg skal for begge gater ligge inntil 12 cm. høiere enn kanstenen.

Oslo reguleringsvesen den 25. mai 1929.

OSLO VANN og KLOAKKVESEN
Nr 001770 27 MAI 1929
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 1770/1929. Matr. nr. 95 Ullevålsveien.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse beholder jeg mig å.opstille ie nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon. Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at takrenneavløp mot gate må settes i forbindelse med bygningens kloakknett, samt at bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Innstallasjon av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Uttrekskloakken må ikke forgrenes nedenfor tomtelinjens forlengelse ut i gaten.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 30. mai 1929

705/1929

Til Brandsjefen i bygningssaker

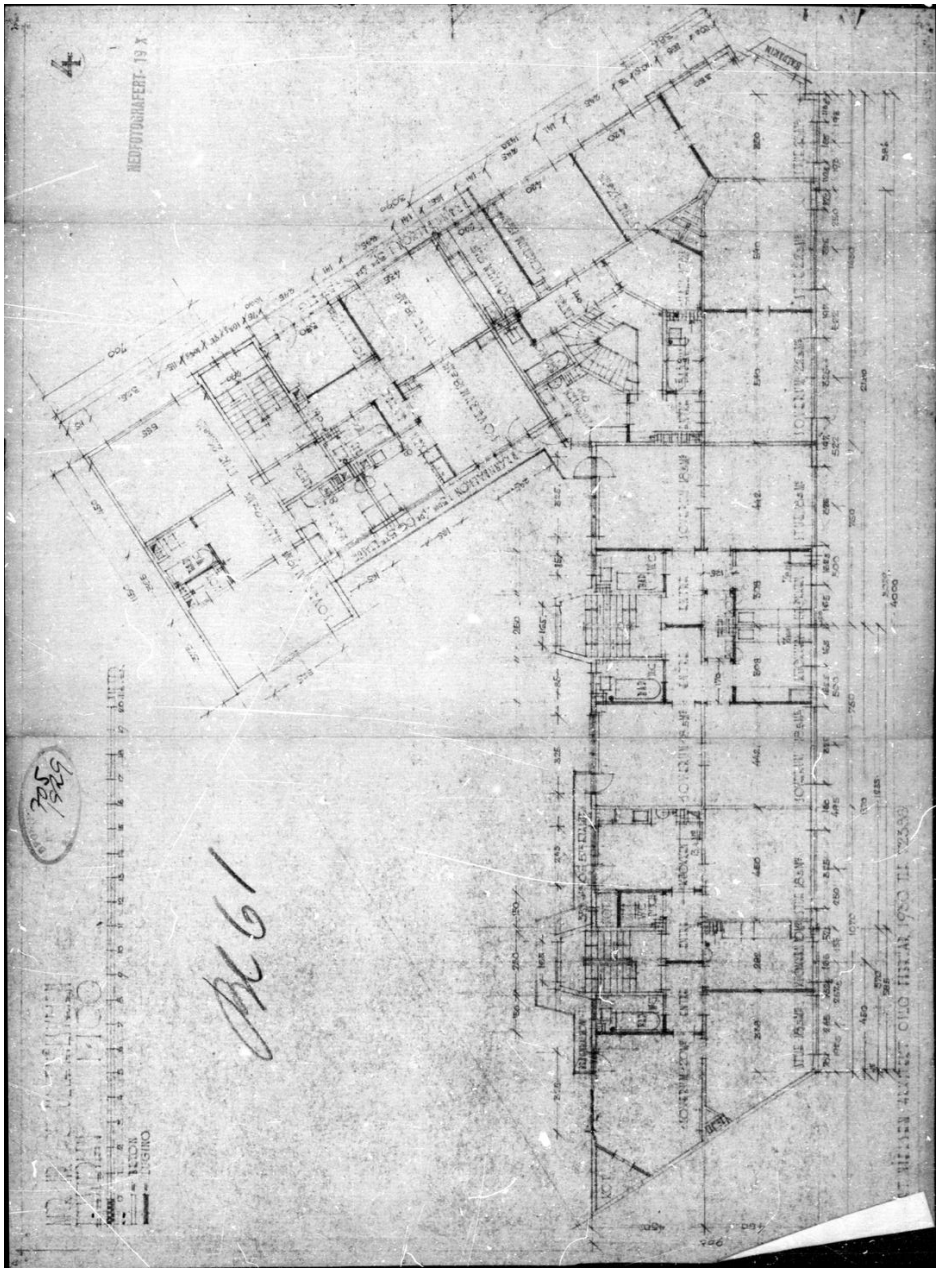
Oslo 1/6-29

Tilbakesendes kr. bygningschefen.
Der må avkreves ny kartfastsetning for sammenslåing av tomtene.
Der tilkjennes tillatelse i h. t. § 7 fra:
A. § 74 1 for tillatt antall (5 etasjer).
B. § 71 2 for gesimshøide (der er over 15 m.
C. § 89 2-4 2 for trappeadkomst.
D. § 83 2 for takflate mot gårdspl. nærmere nabogrense enn 2.00 m.
Der tilkjennes byggningsrådets tillatelse fra:
E. § 75/76 3 for gårdspladsens mindste lysbredde.
F. § 66 2 for hjørnebrekkens tillatelsesstrekn. fra byggel.

Videre bemerkes:
1. Baldakin over hjørnebukkt er ikke vist i plan, jfr. tilkj. tillatelse fra § 67 1 for fremspring mot gate ikke skal være over 0.50 m. høiden synes å overskride.
2. Fasadeplan må godkjennes.
3. Tomtebearbeidingsplan må fremsendes og godkjennes.
4. Der må redegjøres for fornødne kanalisasjonsforhold.
5. Tomtebearb. bør skje samm. m. kloakkarbeidet.
6. Der må redegjøres for den del av takfall mot gårdspl. der kommer nabogrense nærmere enn 2.50 m. jfr. § 83 2.
7. Egenkjendig ansvarserklæring må fremsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles for:
a) De under pkt. 1, 2, 3, 4, 5 og 7 nævnte tillatelser er erhvervet.
b) De under pkt. 2-3-4 og 6 nævnte forh. er i orden.
c) Ny kartforretn. er avholdt og tinglest.

Oslo 17/6-29. for inspektøren
H. Chr. Faye.



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0266/25
Vår referanse: 3726001/26171004
Bestilling: C3 2025-04-10 (5) 146

Dato
10.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
523574	105	19.12.1974	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	244	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29
Side 1 av 20

nr. 235741 74
19/12

Begjæring
til
Byskriveren i Oslo

Gnr. 2 1 6 Bnr. 2 4 4 .

Eiendommen Ullevålsveien 95, som nå er boligaksjeselskap, begjæres herved oppdelt i 38 eierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til samebruken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, bad og WC.

Til alle leiligheter hører loftsbod og kjellerbod ~~rett til bruk av~~ ~~og~~ etter Sameiets Ordensregler.

Sameiet forpliktes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 75.000,-, og er uten opptrinnsrett.

Ved vesentlig misligholdelse fra heftelsens side kan sameiet påtegne hen i forrige leilighetens eiendomsbevis.

Bebyggelsen på eiendommen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Bruttoareal	Antall rom	Kjellerrom nr.	Samebrøk
1	101	52	1		5/320
2	102	148	3 forr.	1	14/320
3	103	252	3 forr.	2	23/320
4	104	276	3 forr.	3	26/320
5	105	41	1 forr.		4/320
6	106	65	2		6/320
7	201	66	3		7/320
8	202	45	1		5/320
9	203	66	2		7/320
10	204	66	2		7/320
11	205	78	2		8/320
12	206	103	3		10/320
13	207	77	3		8/320
14	208	80	2		8/320
15	301	66	2		7/320
16	312	46	1		5/320

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29
Side 2 av 20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

- 2 -

Seksjon nr.	Leil. nr.	Brutto areal	Antall rom	Kjellerrom nr.	Sameiebrøk
					7/320
17	303	68	3		7/320
18	304	66	2		7/320
19	305	76	2		10/320
20	306	103	3		8/320
21	307	77	3		8/320
22	308	60	2		7/320
23	401	66	2		8/320
24	402	46	1		7/320
25	403	66	2		7/320
26	404	68	2		8/320
27	405	76	2		10/320
28	406	103	3		8/320
29	407	77	3		8/320
30	408	60	2		7/320
31	501	66	2		8/320
32	502	46	1		7/320
33	503	68	2		7/320
34	504	66	2		8/320
35	505	76	2		10/320
36	506	103	3		8/320
37	507	77	3		8/320
38	508	60	2		

Tinglysingsbegjæret av Leiegiveren nedfyller.

Dokumenter følger vedlagt:

1. Bekreftelse fra Oslo Kommune, [illegible] datert av 18. juni 1974.
2. Tegninger som viser eiendommens oppmåling.
3. Situasjonskart over eiendommen.
4. Fullmektiget.

Oslo, den 4. desember 1974

OLAVSVEIEN 96 A/S

Divind Thorenfeldt
Divind Thorenfeldt

Ruth Aagaard
Ruth Aagaard

Jeg bekrefter at Divind Thorenfeldt og Ruth Aagaard har undertegnet denne begjæring i mitt nærvær, og at de kjenner selskapet.

Oslo, [illegible]

ADVOKAT IVAR MOE
St. Olavs plass 3
Oslo 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

Advokat Ivar Moe
St. Olavs plass 3

OSLO 1

Denne sak behandles av

Tegner Britt Dalchow

Vår sign. BrD/RBØ Løpe nr. 3178/74 Sak nr. , Deres ref. IM/kf Datum 14 juni 1974

Ved svar bes løpe nr. (event. sak nr.) angitt

Reguleringsforespørsel, Ullevålsveien 95.

Ovennevnte eiendom er regulert til boligbebyggelse med anledning til forretning og kontor i 1. og 2. etasje mot Ullevålsveien, i vestre bydelsplan III, S-132 stadfestet 3.2.39.
Eksisterende bebyggelse er i tråd med gjeldende regulering.

Forslag til soneplan for Oslo indre sone foreslår boligbebyggelse med forretninger i 1. etasje mot Ullevålsveien.

Detaljplanavdelingen

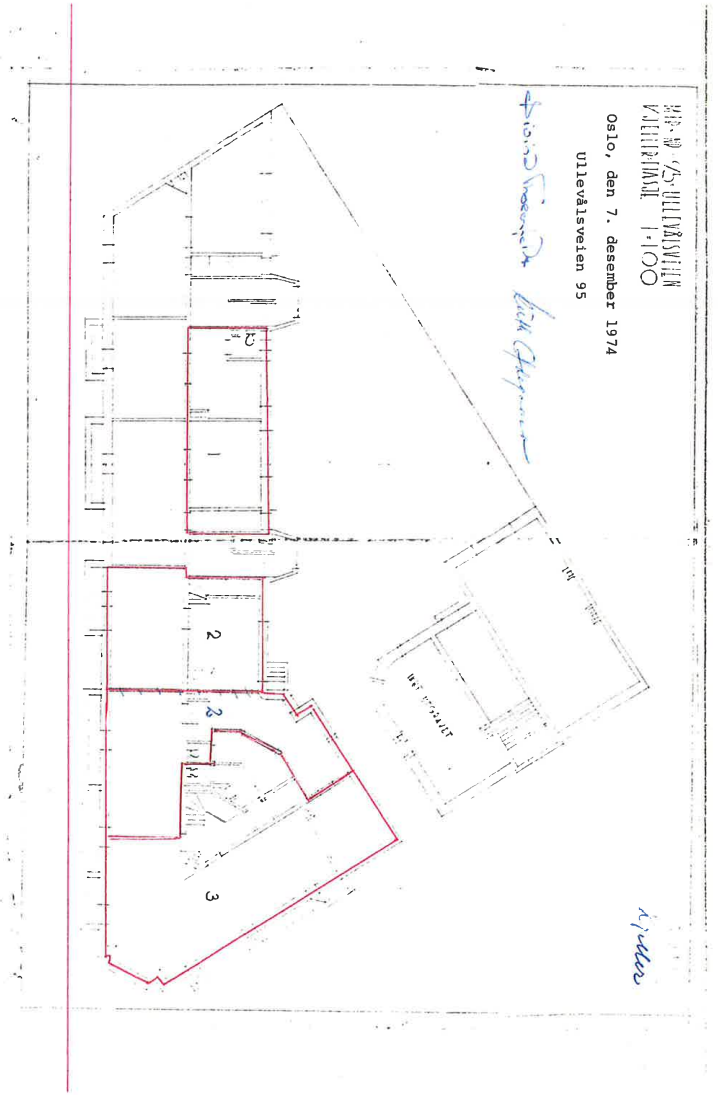
A.G.Bjerke

Caspar Tornøe

ANDVORD

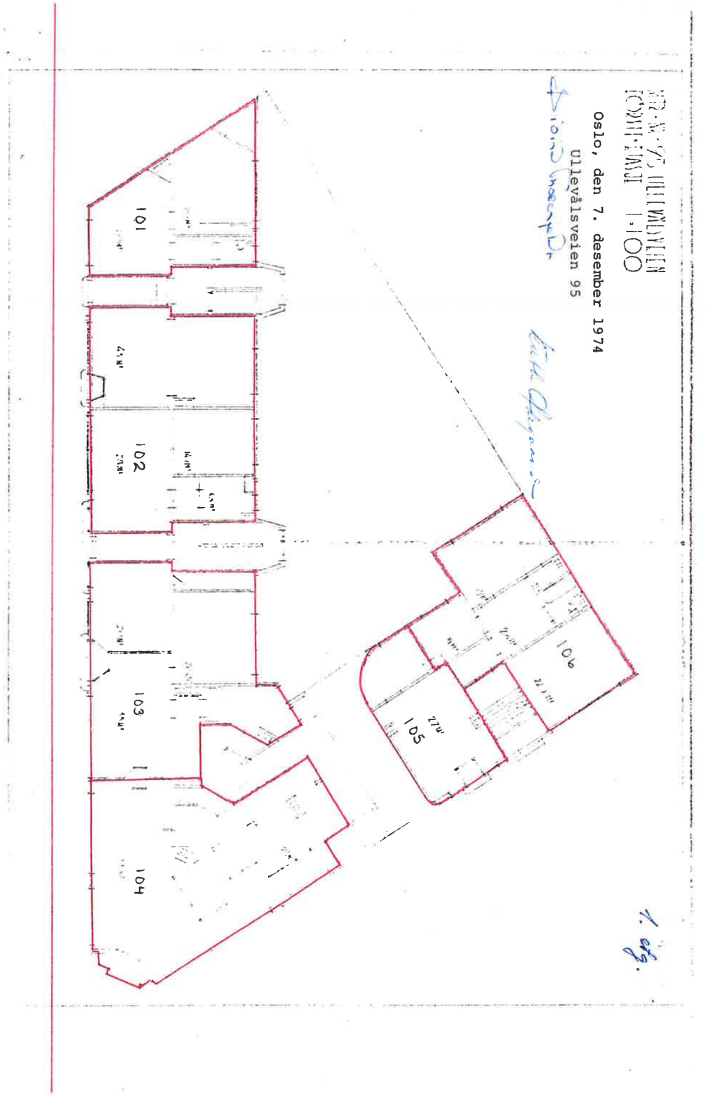
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



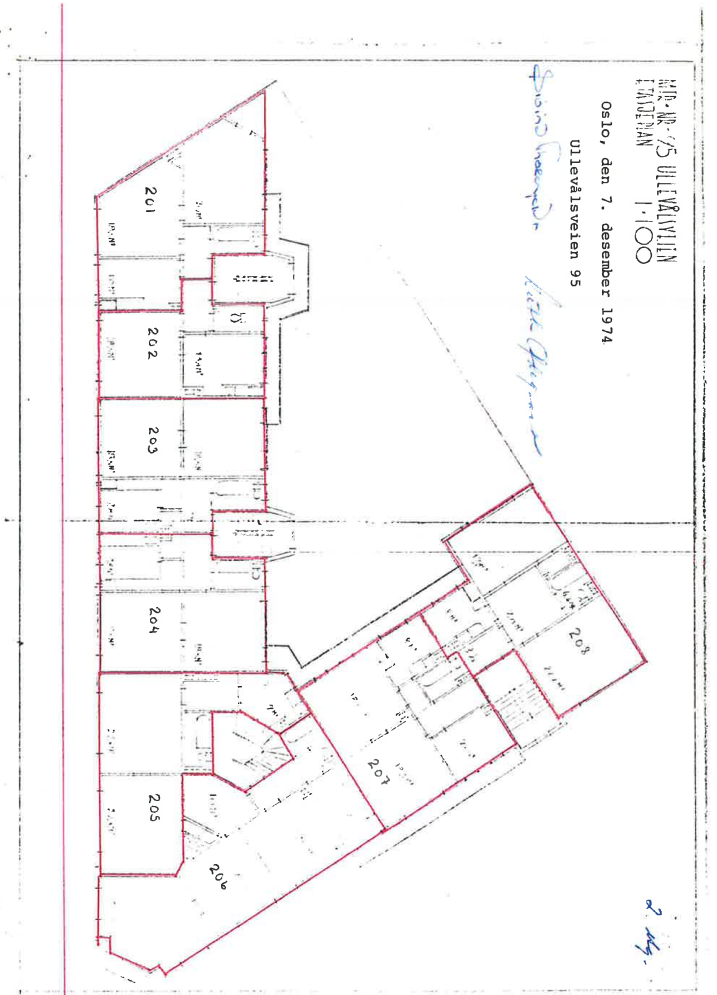
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



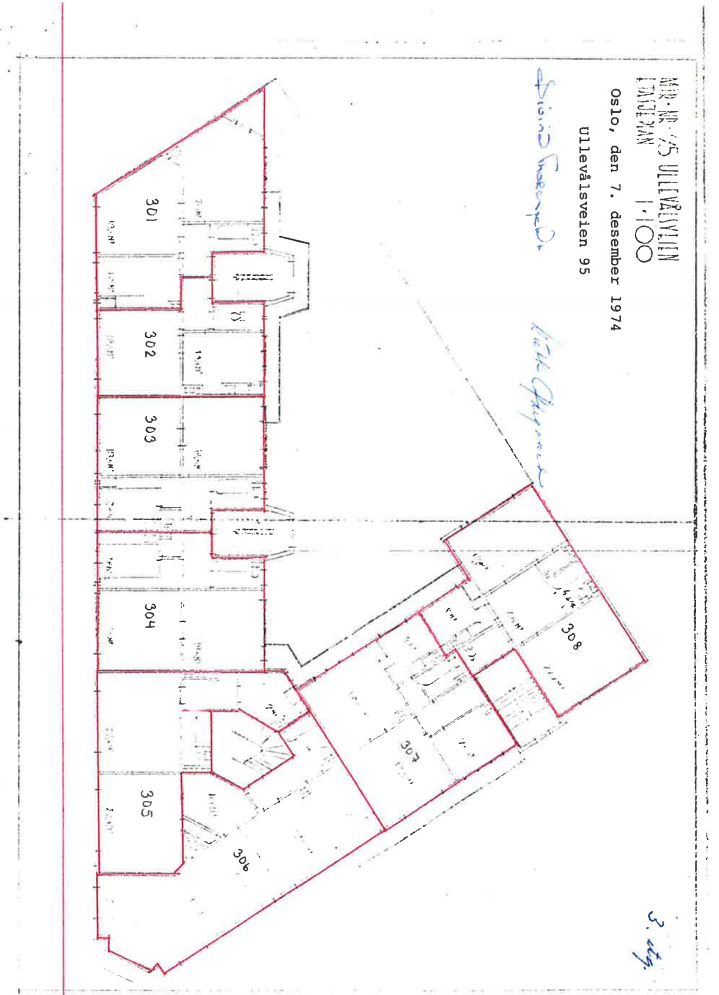
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



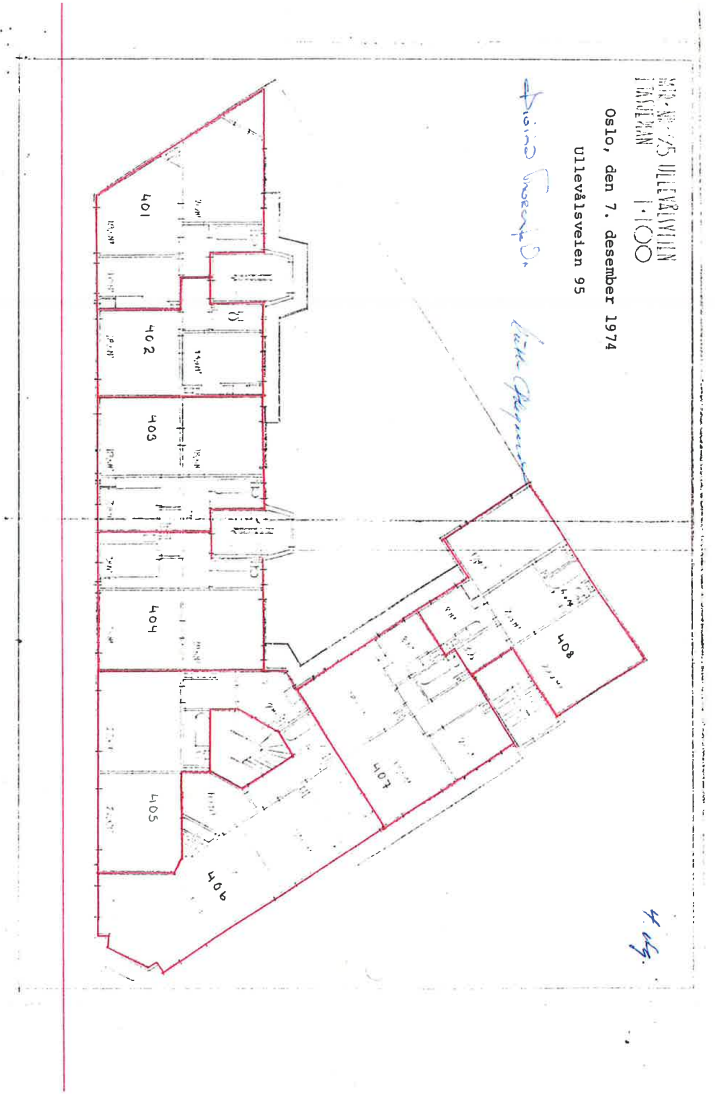
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



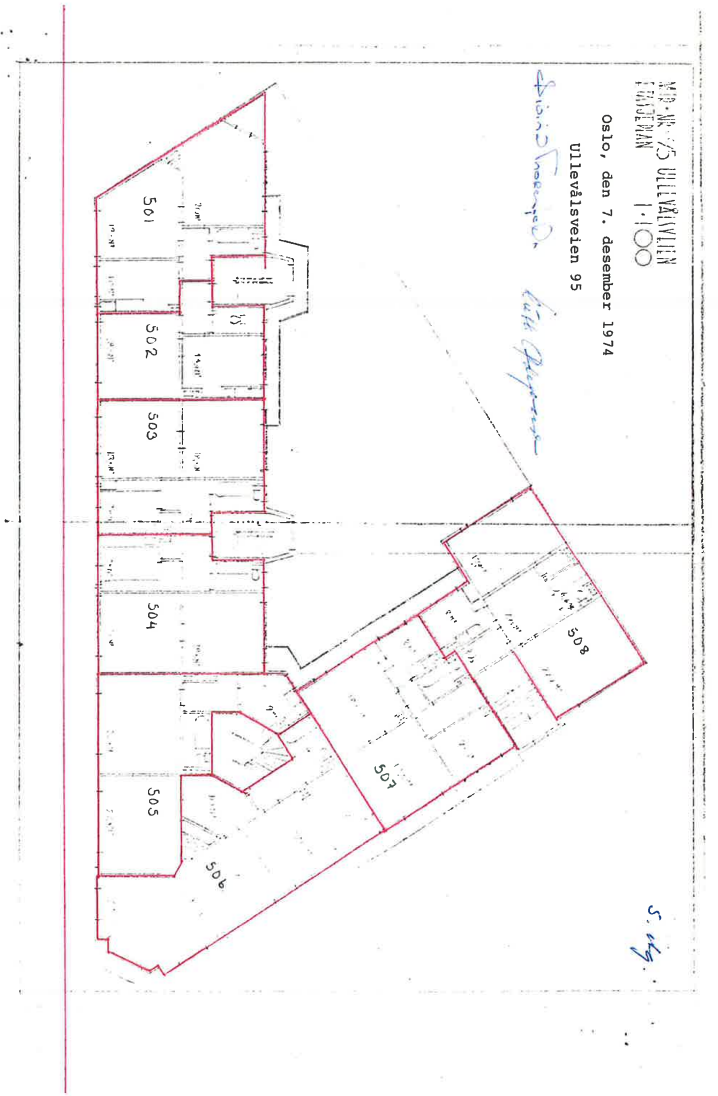
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



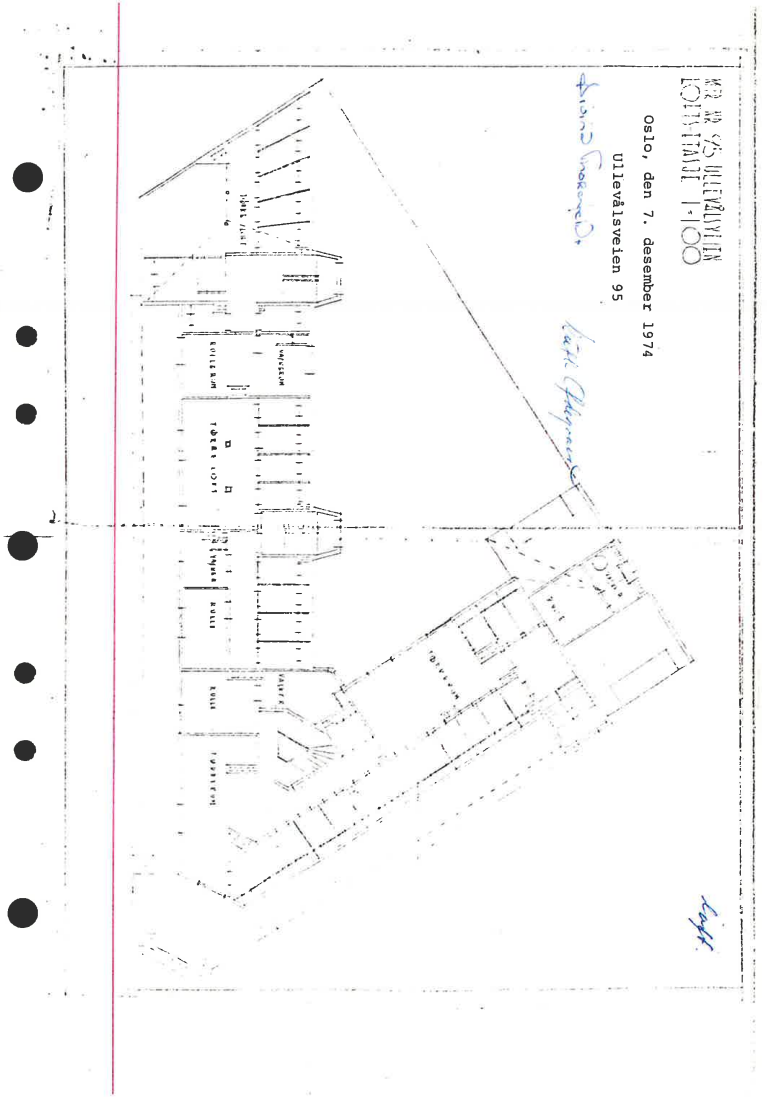
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523574/105
Uthentet 2025-04-10 12:29

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 14-0266/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 95D 0359 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 244, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no