NORDVIK

Ullevålsveien 17

2 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Kontaktinfo
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3-roms i 5. etasje med heis - Solrik og skjermet balkong på 9 kvm - Garasjeplass med elbillader - Peis

Prisantydning	**9 650 000,-**
Omkostninger	**242 630,-**
Totalpris	**9 892 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 121,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Anders Kanck har gleden av å presentere Ullevålsveien 17! En lys og romslig leilighet med gjennomgående planløsning og svært gode bokvaliteter. Stuen er luftig med rikelig lysinnslipp og har en peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong, perfekt for å nyte solens alle timer på.

Boligen ligger sentralt til på St. Hanshaugen med nærhet til alt av servicetilbud, som koselige restauranter, butikker og kafeer, samtidig som beliggenheten er rolig og tilbaketrukket. Boligen disponerer parkeringsplass i kjeller med elbillader, noe som gir en enkel og praktisk hverdag.

Sentral og attraktiv beliggenhet
Garasjeplass med elbillader i kjeller
Stor og skjermet balkong med gode solforhold

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

ULLEVÅLSVEIEN 17, 0165 OSLO

5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





Lyst og hyggelig kjøkken med vindu som slipper inn godt med naturlig lys.





Kjøkkeninnredningen er klassiske, profilerte fronter og belysning under overskap som gir gode arbeidsforhold.

Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt plass til komfyr og kjøle-/fryseskap. Ventilator med avtrekk til sjakt over kokesonen.











Flislagt baderom med termostatstyrt varmekabler på gulvet.





Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant i laminat benkeplate, samt speil med lysarmatur over og dusjhjørne med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri.

Det er en praktisk planløsning og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.





Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring og avsetting av yttertøy





Entréen er utstyrt med garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Her finner du også porttelefon og sikringsskap. En funksjonell entré med god flyt videre inn i boligen.





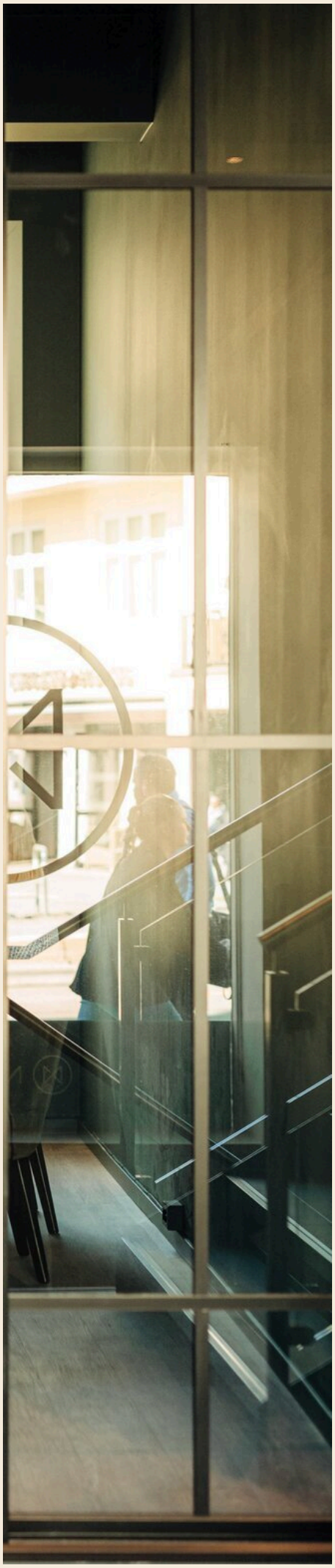

503

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0151/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 17, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 766, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Einar Ole Monstad
Vegar Fjell
Elisabeth Langekjend
Kjersti Langekjend

Kjøpesum og omkostninger
9 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
241 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
242 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
255 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 892 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 905 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
BRA-e: 9 kvm. Balkong
Total BRA: 101 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i femte etasje og inneholder: Entré, bad, toalett, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm og en 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Kjøkken:
Lyst og hyggelig kjøkken med vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Det er god plass til en koselig spiseplass ved vinduet. Kjøkkeninnredningen har klassiske, profilerte fronter og belysning under overskap som gir gode arbeidsforhold. Laminat benkeplate som ble fornyet i 2017, med nedfelt kum i rustfritt stål og flislagt, malt vegg over benk. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt plass til komfyr og kjøle-/fryseskap. Ventilator med avtrekk til sjakt over kokesonen.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord med plass til hele familien! De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og peisen i

stuen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Sosial stue med fleksible møbleringsmuligheter for ulike soner.
Fra stuen er det utgang til en herlig og solrik balkong med sol fra ca. kl. 11 til 20, et perfekt sted for å nyte solen nesten hele dagen. Her er det god plass til sittegruppe og grill. Balkongen er godt skjermet og er utstyrt med utelys og markise.

Soverom 1:
Lyst og rolig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet har vinduer som slipper inn godt med naturlig lys og gir en luftig følelse. Praktisk garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Et behagelig rom som egner seg godt som hovedsoverom.

Soverom 2:
Koselig soverom med god plass til seng og tilhørende møbler. Rommet har vindu som gir fint lysinnslipp og en lun atmosfære. Praktisk garderobeskap sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Et fleksibelt rom som egner seg godt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler på gulvet. Det er en praktisk planløsning og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant med speil med lysarmatur over. Dusjhjørne med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri. Det er avtrekksventil i himling og luftespalte ved terskel for ventilasjon.

Toalett:
Praktisk og separat toalettrom med servant og ettgreps armatur fra Oras. Rommet er utstyrt med gulvstående wc og har mekanisk avtrekk som sikrer god ventilasjon. En funksjonell løsning som avlaster badet i hverdagen.

Entré:
Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring og plassering av yttertøy. Entréen er utstyrt med garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Her finner du også porttelefon og sikringsskap. En funksjonell entré med god flyt videre inn i boligen.

Overflater:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i alle rom, laminat på toalett og fliser med varmekabler på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og malte fliser på badet.
Himling: Malte flater i alle rom.

Parkering
Parkeringsplass i garasjeanlegg med privat adkomst som medfølger boligen. Her er det elbil-lader som avregnes fra sameiet kvartalsvis.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktige å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utførte utbedring, det var tidligere eier som gjorde. Vi har selv malt overflatene på badet og byttet baderomsinnredning. Badet er ikke oppgradert etter at bygget var nytt og det må påregnes modernisering av dette grunnet naturlig brukstid for våtrom.
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 satt på nytt pipelokk og utbedret lekkasje ved pipe. Arbeidet er utført i regi av sameiet.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble gjort kontroll av ventilasjon i bygget for noen år siden, etter hva jeg har lest meg til i styrepapirer.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Radonmåling er ikke gjennomført, men er planlagt gjennomført i sameiet i løpet av 2026.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Forrige eier hadde noe lekkasje i dusj som ble utbedret, mer detaljer har jeg ikke.
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 kan oppleves noe dårlig trekk i pipe hvis ikke alle enhetene har avtrekket stående på.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja
Beskriv: Det er planlagt utbedring av noen sprekker i vegg mot Ullevålsveien 15. Ellers kjenner vi ikke til noen utettheter.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært noen lekkasjer ifm. at leiligheter pusses opp, + en vannlekkasje inn i søppelrom som entreprenør ikke fant ut av hvor den kom fra, de mistenkte fra sluk i etasje over. Lekkasjen stoppet av seg selv og skader utbedret.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjøres ifm. salget. Vi fikk en tilstandsrapport ved kjøp i 2021.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 5.7.2021. Ny tilstandsrapport er planlagt for 26.3.2026.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for å sikre nødvendig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger, i tråd med styrets forvalteransvar. Sameiet har en del midler i egenkapitl, men det kan bli aktuelt med innskudd eller økning i fellesutgiftene for å dekke eventuelle oppgraderinger. Styret er i ferd med å innehente tilbud på oppgavene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Taksator AS v/ Morten Sæther

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur og støpt såle, fundamentert på antatt faste masser
- Ytterveggene er forblendet med teglstein
- Saltak/flatt tak, tekket med plater og papp/membran
- Trapper og reposer i betong, med fliser på gulv i inngangsparti
- Heisanlegg i bygningen

Leiligheten:
- Varmtvann via felles bereder i kjeller
- Peis med innsats og dører i hjørne for vedfyring i stue
- Utgang fra stue til balkong på 9 kvm med fliser på dekke. Det er markise og utelys ute på balkongen.
- Glatte innerdører fra byggeår
- Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986
- Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1986

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Oppsummering av balkong, terrasse, platting:
- Det registreres at noen panelbord på vegg samt gulvfliser er sprekte.
- Avflassing av maling på pusset overflate.
- Det registreres mose/alger på overflater.

Oppsummering av vinduer og dører:
- Avflassing av maling på karmer.
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).

Oppsummering av overflater og innredning:
- Det registreres fukt/skader rundt kjøleskap på gulv.
- Fuktsvelling på fronter, i bunnplate under oppvaskkum.
- Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).

Oppsummering av avløpsrør:
- Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Oppsummering av vannledninger:
- Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Det er ikke etablert stoppekran til dusjkabinett i bad
- Stoppekran lot seg ikke betjene med vanlig håndmakt.

Oppsummering av varmtvannsbereder:
- Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Oppsummering av våtrom:
- Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende

dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
- Sluk fra byggeår.
- Tilnærmet flatt gulv ved at vann kan renne ut gjennom døråpning.
- Manglende fuger mellom gulvfliser.
Anbefalte tiltak:
- Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 121,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd og tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, drift av bygg og forretningsførerhonorar.
Felleskostnadene faktureres kvartalsvis: 12 363 kroner per kvartal.

Herav:
Felleskostnader: 10 862,-
Kabel-TV: 1 501,-

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 310 196,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 240 784,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ullevålsveien 17, orgnr. 971273909

Om sameiet
- Sameiet består av 14 boligseksjoner og en forretningsseksjon.

Det er en sprekk i ytterveggen mot Ullevålsveien 15. Sprekken skal utredes/tettes. Det er ikke avklart pt. om sameiet må utbedre hele veggen. Styreleder har tidligere informerer at sameiet disponerer midler/egenkapital for reparasjon, men det foreligger foreløpig ikke vedtak om bruk av egne midler eller annen form for finansiering. Dette vil nok enten ta mye av sameiets egenkapital eller måtte tas opp lån for. I tillegg er heisen gammel og krever litt vedlikehold. Det kan være kabelen må skiftes i fremtiden. Bygget drar på årene og det vil komme litt mer vedlikeholds/renovering fremover.

Statusoppdatering fra styreleder:
Styret jobber med å lage en vedlikeholdsplan og ønsker å få utarbeidet en tilstandsrapport for bygget for å kartlegge behovet for eventuelle oppgraderinger, og tidsplan for dette. Det har ikke vært utført store utskiftninger av de tekniske anleggene siden bygget var nytt i 1986 og det må påregnes noe kostnader rundt dette. Vi vet at det må gjøres en større utbedring av en yttervegg, og vil derfor se på en helhetlig plan som kan omfatte mer enn denne veggen når vi eventuelt henter inn rigg og entreprenør til dette. Grunnet sameieformen kan det derfor bli aktuelt med innskudd eller økt felleskostnader for å dekke eventuelle kostnader utover det sameiet har av kapital.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån per d.d.

Det er ingen fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 50 835,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 84 294,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 73 197,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader i sameiet.

Dyrehold
Det er lov med dyrehold etter godkjennelse fra styret. Det er ikke tillatt å lufte hund i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85452909

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 692 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Styret planlegger å måle dette i løpet av 2026.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten rett ved Pilestredet Park er både sentral og tilbaketrukket. I Ullevålsveien 17 bor man i et attraktivt og veletablert boligområde med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. St. Hanshaugen og Bislett ligger like i nærheten og byr på et variert tilbud av hyggelige kafeer, restauranter, dagligvarebutikker, apotek, frisører og spesialforretninger. Blant populære spisesteder i området finner man blant annet Smalhans, Gutta på Haugen, Pascal og Tranen, alle innen kort gangavstand.

Pilestredet Park byr på flotte grøntarealer med plener, gangstier og sitteplasser som gir gode rekreasjonsmuligheter i hverdagen. Det er også kort vei til både St. Hanshaugen park og Slottsparken, som begge er populære grøntområder med fine turmuligheter, utsiktspunkter og hyggelige oppholdssoner.

Fra leiligheten er det enkel gangavstand til Majorstuen og Bogstadveien, som er kjent for sine svært gode shoppingmuligheter med et bredt utvalg av butikker, konsepter og serveringssteder. I tillegg har man kort vei til Bislett, Grünerløkka, Karl Johans gate og Aker Brygge.

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

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til Nationaltheatret stasjon med t-bane, tog og flytog, som gir enkel tilgang til hele Oslo og omegn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tilsynsomslag fra 1988.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
- Ullevålsveien 13 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202516844
- Ullevålsveien 11 - bruksendring fra bolig til midlertidig botilbud. Saksnummer: 202512055
- Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft. Saksnummer: 202518498
- Wessels gate 4 B - bruksendring av deler av 1. etasje fra næring til bolig. Saksnummer: 202602928
- Wessels gate 6 - ulovlighet - Manglende brannsikring og etablering av bad, oppdeling av boenheter. Saksnummer: 202506669

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/766/13:
14.01.1865 - Dokumentnr: 900134 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1958 - Dokumentnr: 301382 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1986 - Dokumentnr: 57730 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1986 - Dokumentnr: 57731 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1986 - Dokumentnr: 38063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/1691
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

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

29.12.1989 - Dokumentnr: 92444 - Best. om adkomstrett

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

16.10.1996 - Dokumentnr: 57969 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:15
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir.for
etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning/utbedring
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:4
Bruksrett til gårdsrom.
Uebebygget areal tillates ikke brukt til park.eller lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

17.09.2003 - Dokumentnr: 59003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:9
Bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Krav om utbedring

Vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v direktøren
for Eiendoms og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med trykte salgsoppgaver kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 682,- 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 10. april 2026

Megler
Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

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

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

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

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

Ullevålsveien 17

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**5 min** 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	**9 min** 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**13 min** 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**22 min** 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**1 min** 0.1 km
Edvard Munch videregående skol...	**3 min**

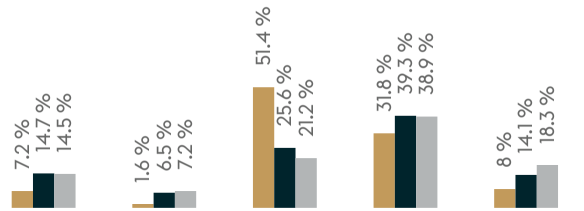
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	**2 min** 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	**8 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**14 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.6 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	**5 min** 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Treningshuset	8 min

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 2026

Ullevålsveien 17
0165 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1986
BRA:	97 m^2
BRA-i:	92 m^2
Rapportdato:	26.3.2026 (Gyldig til 26.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	6	1	0

Supertakst

GNR: 208 BNR: 766 SNR: 13

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Ullevålsveien 17
0165 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41247

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Spisestue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu tar i karm ved bruk, tetningslister.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate, gulv.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, stoppekraner fungerte ikke som tiltenkt.
Varmtvannsbereder: Felles kjeller	TG2 gis grunnet alder.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.3.2026	**26.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kjersti Langekjend**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Einar Ole Monstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vegar Fjell**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Elisabeth Langekjend**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ullevålsveien 17, 0165 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**766**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0503**		
Byggeår:	**1986** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + kjeller/garasjekjeller. Heis adkomst. Leiligheten har moderniseringsbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,42m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og saltak, og er tekket med metallplater og papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Vinduer med 2+1 lags-glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	'Malt overflatene på badet og byttet baderomsinnredning.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Entre/gang, bad, toalett, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue.	**0**	**0**	**9**
Kjellerbod	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**97**	**92**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket 503.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader. Merket 503.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 2,39m
Bad: 2,34m
Toalettrom: 2,41-2,17m
Soverom: 2,42m

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Spisestue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres at noen panelbord på vegg samt gulvfliser er sprekte. Avflassing av maling på pusset overflate. Det registreres mose/alger på overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting. Overflatebehandling/vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Vinduer med 2+1 lags-glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør fra byggeår. De innerste vinduer i stue/ kjøkken og soverom er av nyere alder. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Avflassing av maling på karmer.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksslitasje på gulv som vil med tiden kreve utbedringer.

Beskrivelse;
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det registreres fukt/skader rundt kjøleskap på gulv.
Fuktsvelling på fronter, i bunnplate under oppvaskkum.
Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 2 kummer og ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet.
Utskiftning av fuktskadet gulv anbefales.

Ved montering av nytt kjøkken må det monteres automatisk vannstopper og komfyrvakt da dette er et krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre/gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukkingsapparat er fra 2026.	

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Løst dolokk. Beskrivelse: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Utstyrt med mekanisk avtrekk og gulvstående wc.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke etablert stoppekran til dusjkabinett i bad
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Resterende stoppekraner er montert i servantskap i bad, under servant i toalettrom og i kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken/toalettrom.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekran er i leiligheten for å sikre at vannet kan stoppes om en lekkasje skulle oppstå.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Merknad: Luke over sikringer er ikke montert. Dette anbefale å få montert da det kan bli skader på sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1986	
Størrelse	
Ca 300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Ansvaret for utskiftning er ikke eiers ansvar, men sameiet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at anlegget har blitt inspisert i 2020 i regi av sameiet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.

Avtrekk fra bad/toaltrom gjøres via ventialtor i kjøkken.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Sluk fra byggeår.
Tilnærmet flatt gulv ved at vann kan renne ut igjennom døråpning.
Manglende fuger mellom gulvfliser.

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Hullet er tatt fra toalettrom mor bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv 9,5x20. Flis på vegger 15x20 og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 59cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og stoppekran for servantskap.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

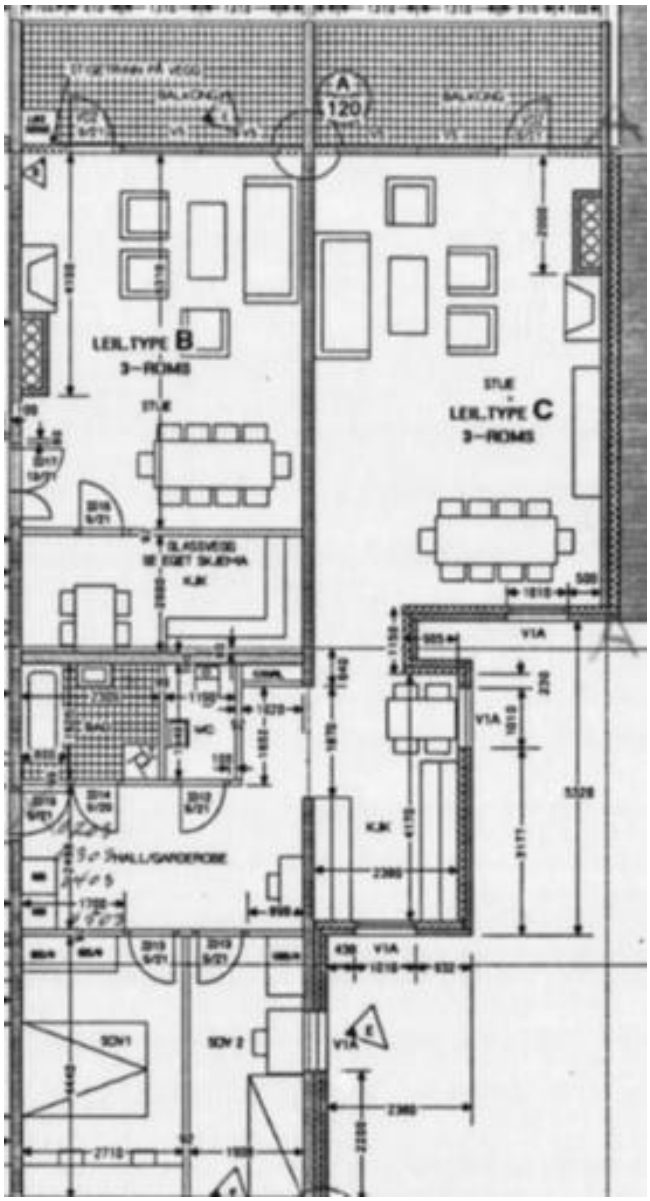
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje



Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Gnr 208: Bnr 766 (snr: 13)
0301 OSLO KOMMUNE
Eiet seksjon

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann/Tømrermester Morten Sæther
Telefon: 924 14 270
E-post: ms@taksator.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 924 14 270
Organisasjonsnr: 842 282 152

Dato befaring: 05.07.2021
Utskriftsdato: 08.07.2021
Oppdragsnr: 21107

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/15df0270-b870-4ab9-a8f7-9578d46c9179

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".
Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. skjevheter i gulv eller konstruksjonselementer.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen.

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

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningens 5. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående eldre standard med behov for modernisering.

Felles mekanisk ventilasjon.
Peis med innsats og dører i hjørne for vedfyring i stue.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann via felles bereder i kjeller.

Kjøkkeninnredning fra byggeårene med behov for modernisering.
Profilerte fronter. Lys under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ny benkeplate i 2017.
Fliser på vegg over benkeplate.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Ventilator med kanal til sjakt over steke sonen.

Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv fra byggeårene med behov for modernisering.
Originalt støpejerns sluk.
Avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel.
Servantskap med fronter.
Servantbolle nedfelt i laminat plate.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

OSLO, 08.07.2021



Takstmann/Tømrermester Morten Sæther

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Elisabeth Neubeck
Takstmann:	Morten Sæther
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.07.2021. - Morten Sæther. Tlf. 92414270 - Elisabeth Neubeck. Tlf. 98206128

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eiet seksjon
Beliggenhet:	3-roms leilighet i 5.etasje, beliggende meget sentralt på nedre del av St. Hanshaugen like ved St. Olavs plass. Kort vei til sentrum, Høyskolen i Oslo, Slottsparken og Grünerløkka og Bogstadveien med sitt rikholdige utvalg i butikker, spisesteder og alle servicetilbud. Umiddelbar nærhet til all offentlig kommunikasjon.
Bebyggelsen:	Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og nyere blokkbebyggelse. Bygning oppført i 1986 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk. Entreprenør var Moderne Bygg AS. Arkitekt var Bøhn & Søhoel. Bygget består av 14 boenheter og en forretningsseksjon i 1 etasje.
Standard:	3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningens 5. etasje. Leiligheten holder en gjennomgående eldre standard med behov for modernisering. Felles mekanisk ventilasjon. Peis med innsats og dører i hjørne for vedfyring i stue. Elektrisk oppvarming. Varmtvann via felles bereder i kjeller. Kjøkkeninnredning fra byggeårene med behov for modernisering. Profilerte fronter. Lys under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ny benkeplate i 2017. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass til komfyr og kjøle/fryseskap. Ventilator med kanal til sjakt over steke sonen. Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv fra byggeårene med behov for modernisering. Originalt støpejerns sluk. Avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel. Servantskap med fronter. Servantbolle nedfelt i laminat plate. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med skyvedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Utgang fra stue til balkong med fliser på dekke. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Om tomten:	Felles eiet tomt på 692,9 m². Gateparkering etter gjeldende regler. Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/
Andre forhold:	De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 8 593 ,- pr. kvartal, som innebærer ca kr. 2 865,- pr. mnd. Opplysninger fra styreleder/sameiet Ullevålsveien 17. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 208 Bnr: 766 Seksjon: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	692,9 m² Arealkilde: Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.
Sameiets navn:	Sameiet Ullevålsveien 17
Organisasjonsnr.:	971273909
Hjemmelshaver:	Elisabeth Neubeck
Adresse:	Ullevålsveien 17, 0165 OSLO
Kommentar:	Bolignummer (SSB) : H0503 Regulering : Området er regulert til boligformål Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier. Tilknytning vann : Offentlig Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.07.2021	Som påviste og gav opplysninger			
Infoland.no	05.07.2021	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Det er viktig at man som kjøper setter seg inn i selgers egenerklæring dersom denne er utfylt.
Dette for å oppfylle sin undersøkelsesplikt samt sette seg inn i evt. forhold som påvirker boligen.

Egenerklæring er innhentet av megler og er ikke forelagt takstmann.

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	1986 Kilde: Iflg. Norges Eiendommer
Anvendelse:	Boligblokk over 6 etasjer og kjeller.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller					Eier disponerer 1 bod og 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
5. etasje	101	92	92		Entré/gang, bad, wc, 2 soverom, kjøkken og stue. Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².
Sum bygning:	101	92	92	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
5. etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue, wc	

Konstruksjoner

Eiet seksjon

Bygning generelt - Eiet seksjon

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Bygningen stod ferdig i 1986 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt. Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter. Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurdering:	Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke tilstandsvurdert.

Grunn og fundamenter - Eiet seksjon

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Grunnmur og støpt såle, fundamentert på antatt faste masser. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Eiet seksjon

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Ytterveggene er forblendet med teglstein.
Tilstandsvurdering:	Utvendige overflater/yttervegger er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Vinduer og dører - Eiet seksjon

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1986.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.	TG: 2

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986. Det er montert 1 ekstra glass/vindu for lyd på vinduer mot Ullevålsveien.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.	TG: 2

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Glatte innerdører fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.	TG: 1

Takkonstruksjon - Eiet seksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak/flatt tak, tekket med plater og papp/membran.
Tilstandsvurdering:	Vedlikehold av tak er et fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Eiet seksjon

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapper og reposer i betong, med fliser på gulv i inngangsparti. Ellers malte flater i felles trappegang. Heisanlegg i bygningen.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til balkong i tre- og betongkonstruksjoner. Fliser på betongdekke. Rekkverk i treverk med liggende kledning. Rekkverkshøyden ble målt til ca 0.93 m. – Markise og utelys.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.	TG: 1

Bad - Eiet seksjon

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv fra byggeårene med behov for modernisering. Originalt støpejerns sluk. Avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel. Servantskap med fronter. Servantbolle nedfelt i laminat plate. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med skyvedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Originalt støpejernsluk er på generelt grunnlag vurdert til tilstandsgrad 2. Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk. Sluk ligger innenfor høy omsluttende kant inne i dusjhjørnet/dusjsonen. Dette er uheldig og hindrer tilrenning til sluk dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjhjørnet/dusjsonen. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning samt alder.	TG: 2

Toalettrom - Eiet seksjon

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 5. etasje / Wc

Beskrivelse:	Wc med gulvbelegg og glatte malte vegger, med behov for moderniseringer. Gulvmontert klosett. Servant montert på vegg. Avtrekksventil i himling og tilluftspalte mellom dør og terskel. Panelovn montert på vegg. Høyskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet, innredning samt alder. TG: 2

Kjøkken - Eiet seksjon

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 5. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeårene med behov for modernisering. Profilerte fronter. Lys under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ny benkeplate i 2017. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass til komfyr og kjøle/fryseskap. Ventilator med kanal til sjakt over steke sonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt. Det ble observert skader på mange fronter. Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rom og innredning. TG: 2

Innvendige overflater - Eiet seksjon

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagt gulv på bad. Gulvbelegg på wc Eller 3-stavs eikeparkett. Gulvvarme (kabler) på bad.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Observert knirk i gulv ved inngang til bad og ved balkongdør. Observert sprekker i gulvskjøter og tegn til lekkasjer noen steder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering. TG: 2

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Flissatte vegger på bad. Glatte, malte veggflater i wc og på kjøkken Ellers malt strie.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Glatte, malte himlingsflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eiet seksjon

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Pipeløp i bygningen. Peis med innsats og dører i hjørne for vedfyring i stue. Gulvvarme (kabler) på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner. – Varmtvann via fellesvarmtvannsbereder plassert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/ elementer. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Tilstandsgrad er ikke satt.

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Tilstandsvurdering:	Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke testet av takstmann.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken. Kjøkkenventilator med kanal til sjakt Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.
Tilstandsvurdering:	Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Elektriske anlegg - Eiet seksjon

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskap lokalisert i entré/gang. Automatsikringer og 7 fordelingskurser. Strømmåler og hovedbryter i felles tavle i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Det foreligger kursfortegnelse under hver kurs. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området. Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Diverse utstyr - Eiet seksjon

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler	
Beskrivelse:	Skyvedørs garderobeskap med fronter i entré/gang. Garderobeskap med fronter på soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elisabeth Langekjend	9578-5997-4-715502	2026-03-20 12:24:26
Kjersti Langekjend	9578-5999-4-876278	2026-03-20 12:17:58
Einar Ole Monstad	9578-5999-4-1025727	2026-03-20 12:41:56
Vegar Fjell	9578-5997-4-709669	2026-03-20 12:21:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Elisabeth Langekjend, Einar Ole Monstad, Vegar Fjell, Kjersti Langekjend

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4181453
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utførte utbedring, det var tidligere eier som gjorde. Vi har selv malt overflatene på badet og byttet baderomsinnredning. Badet er ikke oppgradert etter at bygget var nytt og det må påregnes modernisering av dette grunnet naturlig brukstid for våtrom.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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 satt på nytt pipelokk og utbedret lekkasje ved pipe. Arbeidet er utført i regi av sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet at det ikke er gjort noen større oppgradering i sameiet.

---

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

Eventuell kommentar: i kraft av å være styrelder vet jeg at næringsseksjonen vurderer å søke om å endre sitt lagerlokale i kjeller til oppholdsrom.

---

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

Ja

Beskriv: Bygget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

---

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

Ja

Beskriv: Det ble gjort kontroll av ventilasjon i bygget for noen år siden, etter hva jeg har lest meg til i styrepapirer.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling er ikke gjennomført, men er planlagt gjennomført i sameiet i løpet av 2026.

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: Forrige eier hadde noe lekkasje i dusj som ble utbedret, mer detaljer har jeg ikke.

---

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 kan oppleves noe dårlig trekk i pipe hvis ikke alle enhetene har avtrekket stående på.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt utbedring av noen sprekker i vegg mot Ullevålsveien 15. Ellers kjenner vi ikke til noen utettheter.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke noe om det i vår eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke noe om det i vår eiertid.

---

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

Ja

Beskriv: Det er har vært noen lekkasje ifm. at leiligheter pusses opp, + en vannlekkasje inn i søppelrom som entreprenør ikke fant ut av hvor kom fra, de mistenkte fra sluk i etasje over. Lekkasjen stoppet av seg selv og skader utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjøres ifm. salget. Vi fikk en tilstandsrapport ved kjøp i 2021.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 5.7.2021. Ny tilstandsrapport er planlagt for 26.3.2026.

---

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

Ja

Beskriv: Mangler ikke, ferdigattest foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har bedt om redegjørelse fra eier av næringsseksjonen om deres bruk av lagerlokalene. Bruken av lokalene påvirker ikke boenhtene. Saken er under gjennomgang.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for å sikre nødvendig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger, i tråd med styrets forvalteransvar. Sameiet har endel midler i egenkapitl, men det kan bli aktuelt med innskudd eller økning i fellesutgiftene for å dekke eventuelle oppgraderinger. Styret er i ferd med å innehente tilbud på oppgavene

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vegar Fjell	**2026-03-20**	**Einar Ole Monstad**	**2026-03-20**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Vegar Fjell		Einar Ole Monstad	

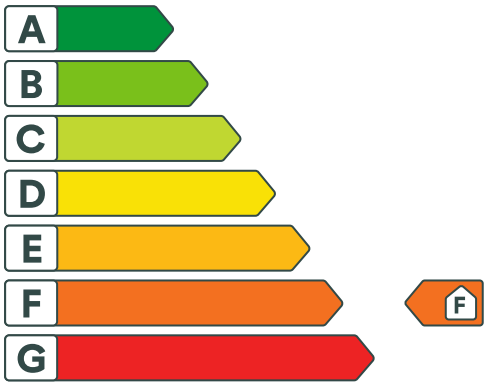
Navn	Dato	Navn	Dato
Kjersti Langekjend	**2026-03-20**	**Elisabeth Langekjend**	**2026-03-20**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Kjersti Langekjend		Elisabeth Langekjend	

Signicat

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



Adresse **Ullevålsveien 17, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274253**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81001618**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **766**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 350 kWh**



Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 utendørs

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: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.: Michelle Engbirk

Deres ref.: 5-0151/26
Vår ref.: 57-1-13 19.03.2026

Seksjon 13 i Sameiet Ullevålsveien 17

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Ullevålsveien 17
Org.nr.:	971273909
Seksjonsnr..:	13
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenr.:	4181424-1.2
Eier:	Langekjend, Kjersti
Adresse:	Ullevålsveien 17, 0165 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	50 835

Felleskostnader pr kvartal:

FELLESKOSTNADER	10 862,00
KABEL-TV	1 501,00
Totale felleskostnader pr. kvartal:	12 363,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør.

Langsiktig gjeld:
Sameiet har for tiden ikke fellesgjeld.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Kjersti Langekjend,
Mobil: +4790850009
E-post: kjersti.langekjend@gmail.com

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Oslo, 24. april 2019

VEDTEKTER FOR EIERSAMEIET

ULLEVÅLSVEIEN 17

i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1. SAMEIET

Sameiet Ullevålsveien 17 eier den faste eiendommen Ullevålsveien 17, Gnr. 208, Bnr. 766 i Oslo kommune. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, kontor, butikk og lager.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen.

Seksjonsinndeling:

S.nr.	Formål	Sameiebrøk	S.nr.	Formål	Sameiebrøk
1	Forretning	227 / 1686	9	Boligseksjon 402	89 / 1686
2	Boligseksjon	120 / 1686	10	Boligseksjon 403	101 / 1686
3	Boligseksjon	89 / 1686	11	Boligseksjon 501	120 / 1686
4	Boligseksjon	101 / 1686	12	Boligseksjon 502	89 / 1686
5	Boligseksjon	120 / 1686	13	Boligseksjon 503	101 / 1686
6	Boligseksjon	89 / 1686	14	Boligseksjon 601	120 / 1686
7	Boligseksjon	101 / 1686	15	Boligseksjon 602	99 / 1686
8	Boligseksjon	120 / 1686			

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet hvor samtlige eiere av seksjoner har forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. 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 de ønsker behandlet.
Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre annet fremgår.

4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ekstraordinært årsmøte 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.

5. INNKALLING TIL ÅRSMØTET.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
c) velge styremedlemmer

Årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

7. STEMMERETT.

Hver seksjon har én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet er fastsatt i eierseksjonsloven eller i vedtektene. Det kreves flertall på minst to tredjedeler av avgitte stemmer eller enighet fra alle sameierne for å ta beslutninger om forhold som er nevnt i Lov om eierseksjoner, paragrafene 49, 50 og 51.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8. STYRET.

Årsmøtet velger styre med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styret består av minimum tre styremedlemmer og et varamedlem. Et av styremedlemmene skal være styreleder og velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmet velges for to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret.

9. STYREMØTER

Det innkalles til styremøter etter behov eller når minst et styremedlem krever det. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle fremmøtte styremedlemmer skal undertegne styreprotokollen. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

10. STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

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. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter i henhold til Lov om eierseksjoner paragraf 60.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor velges med vanlig flertall og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
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.
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.

11. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med de begrensninger som følge av sameieforholdet og Lov om eierseksjoner. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Overdragelse og utleie skal meddeles styret. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meddeles styret. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

12. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD.

Alles fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøkene, unntatt garasjeanlegget og fasader. Alle kostnader vedrørende vedlikehold og drift av garasjeanlegget fordeles mellom garasjeeierne med 14/20-deler og eieren av Ullevålsveien 15 med 6/20 deler. Dog skal eieren av Ullevålsveien 15 alene bekoste vedlikehold av garasjeporten mot Ullevålsveien 15. Hvis Ullevålsveien 15 ikke inngår avtale om gjennomkjøring, fordeles kostnadene med 1/14-del på hver garasjeplasseier. Utgiftene til oppussing og utvending vedlikehold av fasadene mot gaten og gårdsplassen fra bakken og opp til høyde med 2. etasjes gulv inklusiv vedlikehold av inngangsdører og vinduer til butikken, skal dekkes av forretningsseksjonen (seksjon nr. 1).

13. SAMEIERNES ANSVAR

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene samt andre rom som hører under seksjonen. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling (inkludert terrasser innvendig rekkverkshøyde), tapet, dører (inkludert egen inngangsdør), vinduer, låser, nøkler, gulvbelegg, varmekabler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, brannslukningsapparat etc. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås, rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen.
Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygningen eller annet som sameiet skal vedlikeholde, er seksjonseier ansvarlig.

14. PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenheten svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

15. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE.

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13. Det kan også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom det oppstår tvil om reglene i disse vedtektene, retter en seg etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Det innkalles til årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 17

Onsdag 21. mai 2025 kl. 18.00
Sted: Bakhagen, Ullevålsveien 17 – ved regnvær blir møtet hos Anton Lindahl i 3. etasje.

Sakliste:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling og fullmakter
    b. Godkjenning av saksliste
    c. Valg av møteleder og protokollfører
    d. Valg av protokollvitne
2. Årsrapport 2024
3. Årsregnskap 2024
4. Budsjett for 2025
5. Orientering om styrets arbeid
6. Orientering om Husordensregler
7. Sikkerhet og adgangskontroll
8. Innkomne forslag (ingen)
9. Valg til styret
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av styremedlem
    c. Valg av varamedlem

Ingen saker ut over de saker som står på sakslisten kan behandles på selve årsmøtet. Etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, vil det være anledning til å ta opp andre saker knyttet til sameiet, på et uformelt beboermøte.

Vel møtt!

Med hilsen
For styret i Sameiet Ullevålsveien 17

Kjersti Langekjend (sign)
styrets leder

Til punkt 9 - valg av styremedlemmer

Følgende medlemmer av styret er på valg:

Styreleder – Kjersti Langekjend - valgt på ekstraordinært årsmøte frem til neste ordinære årsmøte

Styremedlem - Anton Lindahl – valgt for 1 år

Varamedlem – Marit Worren – valgt for 1 år

Styremedlem Ragnhild Tronrud ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Styret foreslår følgende leder og medlemmer til styret:

Kjersti Langekjend – styreleder, velges for 1 år

Anton Lindahl - styremedlem, velges for 2 år

Marit Worren – varamedlem, velges for 1 år

I tillegg håper styret at ytterligere en beboer vil melde seg i møtet til å bidra inn i styret de neste 2 årene.

FULLMAKT

Sameiet Ullevålsveien 17 - Årsmøtet 2025

Er en sameier forhindret fra å møte på årsmøtet, kan en fullmektig møte i sameiers sted

med skriftlig fullmakt. Styret ved styreleder kan eventuelt føres opp som fullmektig. Merk

at det må føres opp et konkret personnavn. Undertegnet fullmakt må være styret i hende

i god tid før årsmøtet. Postkassen i sameiet kan benyttes, eller send til Styret, Sameiet Ullevålsveien 17, 0165 Oslo eller epost Kjersti.langekjend@gmail.com

———————————————————————————————-

FULLMAKT

NAVN.....

SEKSJONSNR.....

gir herved fullmakt til (navn).....

til å møte som min fullmektig på årsmøtet 2025 i Sameiet Ullevålsveien 17.

Sted/dato.....

Signatur .....

Årsrapport for 2024
Sameiet Ullevålsveien 17

Sameiet Ullevålsveien er et boligsameie med 14 boligseksjoner og en forretningsseksjon. Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 971 273 909 og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune. Postadressen er Ullevålsveien 17, 0165 Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 208 og bruksnummer 766.

Det er styrets mening at årsregnskapet gir god informasjon om sameiets drift og resultat i 2024 og om sameiets stilling ved utgangen av 2024.
I 2024 har styret sørget for utbedring av skader og nytt styre har satt seg inn i driftsavtaler, bygget, m.m. Mangeårig leietaker av næringsseksjonen, Kjøkkenfornyeren er erstattet av Karins Kosmetiske, som har gjort betydelige utbedringer av lokalet.

Det har vært endringer i styret i løpet av året da flere av styremedlemmene har flyttet.

Styret

Styrets sammensetning ved utgangen av 2024 er:

Styreleder:	Kjersti Langekjend
Styremedlem:	Ragnhild Tronrud
Styremedlem:	Anton Lindahl
Varamedlem:	Marit Worren

Drift og vedlikehold

Forsikring er gjennom Gjensidige. Polisenr 8245909.
Renhold er ved Fortuna Renhold AS.
Garasjeporten, årlig service av Hørmann Norge.
Røykluke kontrolleres årlig av Everlite.
Regulær heiskontroll ble tatt av Kone AS.
Miljø- og sparetiltak blir gjort ved at både pærer og lysrør blir gradvis skiftet til LED.
Dugnad ble gjennomført i mai med vask og klipp (rom, møbler, plen, hekk osv.)
Ladesystemet i garasjen for elbiler virker bra og styrets bestemmelse om kr 2,50 pr kWt dekker godt sameiets kostnad til tilhørende forbruk og kommunikasjonsløsning.
Det var et innbruddsforsøk i august, skadene på dører og lås ble utbedret.

Økonomi

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets drift og økonomi. Kostnadene for kommunale avgifter og uforutsette utbedringer er økende.
Regnskapet viser et negativt driftsresultat på kr. -78 616. Disponible midler kr. 731 466.
Forretnings- og regnskapsføring er ved PHM Forvaltning AS, Stabekk.

Oslo, 5. mai 2025

Kjersti Langekjend	Ragnhild Tronrud	Anton Lindahl
styreleder	styremedlem	styremedlem

BankID Signing
Kjersti Langekjend
2025-05-06
BankID Signing
Ragnhild Tronrud
2025-05-06
BankID Signing
Anton Lindahl
2025-05-06

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Ullevålsveien 17 Org.nr. 971273909

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Ullevålsveien 17

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		581 292	554 858	581 292	639 421
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		67 984	65 226	67 984	69 752
Inntekter strøm		5 360	8 578	10 000	8 000
Andre inntekter	1	15 000	16 547	15 000	15 000
Sum inntekter		**669 636**	**645 209**	**674 276**	**732 173**
Kostnader					
Lønn	2	11 410	39 935	39 935	39 935
Kommunale avgifter		235 138	196 875	206 000	266 000
Strøm og varme		56 559	60 174	70 000	60 000
TV og bredbånd		67 998	65 180	67 984	68 000
Garasje kostnader	3	23 326	8 226	7 000	20 000
Renhold		41 099	38 997	40 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	4	104 319	33 072	40 000	93 000
Forretningsførsel og honorarer	5	31 645	25 364	30 000	40 500
Forsikring		148 119	137 875	140 000	167 000
Egenandel forsikring		10 000	0	0	0
Andre driftskostnader	6	9 869	-16 974	11 160	22 500
Sum kostnader		**739 483**	**588 724**	**652 079**	**819 935**
Driftsresultat		**-69 847**	**56 485**	**22 197**	**-87 762**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		34 756	27 809	18 000	21 600
Sum finans	**7**	**34 756**	**27 809**	**18 000**	**21 600**
Resultat		**-35 091**	**84 294**	**40 197**	**-66 162**

Sameiet Ullevålsveien 17

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		1 592	2 107
Forskuddsbetalte kostnader		32 441	17 000
Sum fordringer	**8**	**34 033**	**19 107**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**784 542**	**817 788**
Sum omløpsmidler		**818 576**	**836 894**
Sum eiendeler		**818 576**	**836 894**

Sameiet Ullevålsveien 17

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		774 991	810 082
Sum egenkapital	**10**	**774 991**	**810 082**
Gjeld			
Leverandørgjeld		5 452	8 226
Annen kortsiktig gjeld	11	38 133	18 586
Sum kortsiktig gjeld		**43 585**	**26 812**
Sum egenkapital og gjeld		**818 576**	**836 894**

OSLO, 22.04.2025
Sameiet Ullevålsveien 17

Kjersti Langekjend	Ragnhild Tronrud	Anton Lindahl
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	0	1 547	0	0
Utlegg- refusjon	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum andre inntekter	**15 000**	**16 547**	**15 000**	**15 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og	10 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	4 935	4 935	4 935
Sum lønnskostnader	**11 410**	**39 935**	**39 935**	**39 935**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 10 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Garasje kostnad

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasje kostnader	20 341	4 606	4 000	17 000
Elbil lader	2 985	3 620	3 000	3 000
Sum Garasje kostnader	**23 326**	**8 226**	**7 000**	**20 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannventilasjon	0	3 386	3 600	0
Rep. og vedlikehold bygninger	56 826	3 844	9 900	54 000
Sylinder,lås,port	16 504	0	0	5 000
El-arbeid	3 750	0	0	5 000
Heisalarm	27 239	25 843	26 500	29 000
Sum vedlikehold	**104 319**	**33 072**	**40 000**	**93 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	26 558	25 364	27 000	37 500
Andre Honorarer	5 087	0	3 000	3 000
Sum honorar	**31 645**	**25 364**	**30 000**	**40 500**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Porto	540	42	60	700
Ligningsoppgaver	380	380	400	500
Kopiering, trykking	688	653	700	800
Bank og kortgebyr	4 419	5 686	6 000	5 500
Forsinkelsesgebyr	0	1 071	0	0
Annen kostnad	3 844	3 724	4 000	15 000
Korreksjon kostnader	0	-28 525	0	0
Øreavrunding	-2	-3	0	0
Sum andre kostnader	**9 869**	**-16 974**	**11 160**	**22 500**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	20 677	14 811	5 000	11 000
Annen finansinntekt	14 079	12 998	13 000	10 600
Sum finansinntekter	**34 756**	**27 809**	**18 000**	**21 600**
Sum finans	**34 756**	**27 809**	**18 000**	**21 600**

Note 8 Note fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	**1 592**	**2 107**
Opptjent, ikke fakturert	15 000	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	17 000
Forskuddsbetalt TV/ internett	17 441	0
Sum andre fordringer	**32 441**	**17 000**
Sum fordringer	**34 033**	**19 107**

Andre forskuddsbetalt kostnader er kabel TV 01.01.-31.03.2025

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 20 230 og kapital konto kr 764 313

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**810 082**	**725 788**
Årets resultat	**-35 091**	**84 294**
Egenkapital 31.12	**774 991**	**810 082**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpte styrehonorar	11 410	0
Påløpt kostnad og forskussbet.	5 722	6 621
Forskuddsbetalt inntekt	21 001	11 965
Sum annen kortsiktig gjeld	**38 133**	**18 586**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**810 082**	**725 788**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-35 091	84 294
B. Årets endring i disponible midler	-35 091	84 294
C. Disponible midler 31.12	**774 991**	**810 082**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 17

Vedtatt av styret 8. april 2025.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med reglene. Beboere og brukere må til enhver tid rette seg etter gjeldende husregler og eventuelle påbud vedtatt av sameiet.

1. Beboelse og virksomhet

Leiligheten skal brukes til beboelse og slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Næringsseksjonen i sameiet skal på samme måte innrette sin virksomhet slik at den er ikke er til ulempe eller sjenanse for andre.

2. Balkong

Ved bruk av grill er kun gass og elektrisk grill tillatt, ta hensyn til øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper eller annet fra balkongene som kan forurense bakgården. Tepper og matter skal ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

3. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynfullt overfor de øvrige beboere. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I det tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det anmodes om å ikke benytte vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 08.00 da lyden og vibrasjonen av disse bærer til andre leiligheter.

Støyende oppussingsarbeider begrenses til tidsrommet kl. 08.00 til kl. 22.00 på hverdager.

4. Skader og forsikring

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av plutselig og uforutsette hendelser. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges og rørlegger tilkalles. Meld fra til styret hvis det oppdages skade i seksjonen.

Meld fra hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

5. Ventilasjon og varme

Sørg for at vifte til peisløp står på, dette er viktig grunnet sirkulasjon og for å unngå inntrenging av lukt fra fyring hos andre beboere.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventiler skal være åpne slik at ventilasjonen er optimal og ikke stopper opp grunnet stengte ventiler. Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte på kjøkken eller bad, da dette vil føre til at avtrekksluft trekkes inn i naboleiligheten og skaper støy da dette ødelegger effekten av ventilasjonsanlegget. Ventilator med kullfilter kan benyttes.

Installering av varmepumpe må søkes styret. Drift av varmepumpe avgir støy som kan være sjenerende for naboer, den må være støysvak og monteres med vibrasjons- og støydempende braketter på balkonggulv. Eier er ansvarlig for vedlikehold og service. Eventuelle skader som oppstår, vil ikke dekkes av sameiet. Styret kan kreve varmepumpa avslått dersom kravene ikke blir overholdt.

6. Brannvern

Trappeoppganger og ganger skal være fri for gjenstander. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer. Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det er brannrømningsvei ned gjennom balkongene i midt leilighetene, som ikke må blokkeres.

7. Søppelrom og dekkrom

Søppelrommet skal brukes til håndtering av restavfall, matavfall og papir fra husholdningen. Papiravfall skal legges i egen container i søppelrommet. For store kolli papp/papir og plast må dette kjøres bort av beboere og næringsseksjonen. Dette gjelder også ved inn- og utflytting i bygget.

Dekkrommet skal kun benyttes til oppbevaring av dekk. Dette er ikke ett lagringsrom/søppelrom. Dekkene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Bakgården skal ikke benyttes til luftegård.

9. Sikkerhet

Alle inngangsdører, garasjeport, søppelrom, kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst for å unngå at uvedkommende får tilgang til bygget. Ikke gi bort tilgangskoden til andre enn beboere.

Systemnøkler på avveie må meldes til styret og det kan være aktuelt at seksjonseieren som er ansvarlig for nøkkelen må betale for eventuell utskifting av sylindre og nøkler.

10. Dugnad

Dugnad er pålagt alle seksjonseiere.

BankID Signing
Geir Olafsen
2025-06-03
BankID Signing
Kjersti Langekjend
2025-06-05

Protokoll fra sameiemøte i Sameiet Ullevålsveien 17

Det ble avholdt sameiemøte den 21.5.2025 kl. 18.00 - 19.30.

Styremøtet ble avholdt i Ullevålsveien 17, 0165 Oslo.

Til stede var:

Ragnhild Tronrud, Anton Lindahl, Christina Flaatten Frivoll, Marit Worren, Mia Danielle Movik, Hege Sakshaug Hovd, Christoffer Meek, Kjersti Langekjend, Astrid Haugen for Håvard Øye, Geir Olafsen.

Forfall:

Svein Holst Andreassen, Anne Valborg Holst Andreassen, Anthony Fullam (boet), Moderne Bygg Eiendom AS, Guri Sommerfelt, Else Solveig Rolstad, Norsk Sjømannsforbund, Ivan Radosic, Kata Radosic.

Fullmakt mottatt fra:

Håvard Øye til Astrid Haugen.

Sakliste:

1. **Konstituering**

    a. Innkallingen ble godkjent. En fullmakt ble godkjent.
    b. Saklisten ble godkjent.
    c. Styreleder ble valgt som møteleder og protokollfører.
    d. Geir Olafsen ble valgt som protokollvitne

2. Årsrapport 2024

Årsrapporten for 2024 ble lagt frem og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap 2024

Styreleder la frem årsrapporten, inntektene ble som budsjettert, mens kommunale kostnader og utgifter til reparasjoner og uforutsette hendelser ble høyere enn forventet. Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. Budsjett for 2025

Budsjett for 2025 viser at selv med økte husleieinntekter gir ytterligere økte kostnader til kommunale avgifter, reparasjoner og uforutsette hendelser et budsjettert underskudd på kr. - 66 162. Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

5. Orientering om styrets arbeid

Styret har jobbet med å få en oversikt over sameiets avtaler, driftsbehov og byggets vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på kort og lengre sikt. Dette vil det jobbes videre med, men vi kan allerede nå varsle om at flere av byggets installasjoner og bygningsstrukturer er i ferd med å nå forventet «levealder», det må påregnes større oppgraderinger i den neste 10-års perioden. Styret har og hatt mye arbeid med reparasjoner, vannlekkasjer og annet. Årsmøtet tok saken til orientering.

6. Orientering om Husordensregler

Styret viser til tilsendte Husordensregler. Dette har vært etterlyst av flere, og styret har vedtatt disse. Årsmøtet tok saken til orientering.

7. Sikkerhet og adgangskontroll

Det er viktig at alle er påpasselige med å bevissthet rundt holde uvedkommende ute fra bygningen, ikke sett opp dører, gi ut adgangskoden, etc. Det er og viktig at alle har et bevisst forhold til brannsikkerhet, det skal ikke oppbevares noe i tilknytning til rømningsveier, etc. Årsmøtet tok saken til orientering.

8. Innkomne forslag

Christoffer Meek stilte spørsmål om det er mulig å forbedre luftkvaliteten i inngangspartiet ved å justere ventilasjon eller lufteluker. Det er ingen luker å åpne, men det er mulig at en rens av ventilasjonsanlegget vil kunne forbedre luftkvaliteten, og vil bli vurdert ift. vedlikeholdsbehovet.

Videre ble det stilt spørsmål til om lyset i inngangsområdet kan stå på permanent for å gjøre det tryggere å bevege seg og at bygget ser mer bebodd ut. Lyset slås av manuelt, historisk er dette gjort for å spare strøm, men med ledpærer vil dette være en marginal kostnad som sameiet kan bære.
Styret vil se videre på de innmeldte sakene.

9. Valg til styret

a. Kjersti Langekjend ble valgt til styreleder for 1 år
b. Anton Lindahl ble valg til styremedlem for 2 år
c. Marit Worren ble valgt varamedlem for 1 år

<u>Sameiets styre for perioden 2025/2026 består av:</u>
Kjersti Langekjend, styrets leder (1 år)
Ragnhild Tronrud, styremedlem (år 2 av 2)
Anton Lindahl, styremedlem (2 år)

Marit Worren, varamedlem (1 år)

Valget av styrets medlemmer var enstemmig.

Annet til orientering

Behov for utskifting av hovednøkler – hver enhet får nye nøkler (, i tillegg må alle med driftsavtale og brukerne i U15 ha ny nøkkel og. Styreleder ser videre på saken og vil kartlegge andre behov.

Sameiet driftes delvis på dugnad, så det er viktig at vi alle tar i et tak gjennom året og bidrar med det man kan. En stor takk går til dere som rydder, måker, koster, klipper gress, ets. Hvis alle gjør litt, betyr det mye for alle.

Oslo, 21.5.2025

_____

Kjersti Langekjend
møteleder (elektronisk signert)

_____

Geir Olafsen

valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 17

Vedtatt av styret 8. april 2025.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med reglene. Beboere og brukere må til enhver tid rette seg etter gjeldende husregler og eventuelle påbud vedtatt av sameiet.

1. Beboelse og virksomhet

Leiligheten skal brukes til beboelse og slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Næringsseksjonen i sameiet skal på samme måte innrette sin virksomhet slik at den er ikke er til ulempe eller sjenanse for andre.

2. Balkong

Ved bruk av grill er kun gass og elektrisk grill tillatt, ta hensyn til øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper eller annet fra balkongene som kan forurense bakgården. Tepper og matter skal ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

3. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynfullt overfor de øvrige beboere. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I det tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det anmodes om å ikke benytte vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 08.00 da lyden og vibrasjonen av disse bærer til andre leiligheter.

Støyende oppussingsarbeider begrenses til tidsrommet kl. 08.00 til kl. 22.00 på hverdager.

4. Skader og forsikring

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av plutselig og uforutsette hendelser. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges og rørlegger tilkalles. Meld fra til styret hvis det oppdages skade i seksjonen.

Meld fra hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

5. Ventilasjon og varme

Sørg for at vifte til peisløp står på, dette er viktig grunnet sirkulasjon og for å unngå inntrenging av lukt fra fyring hos andre beboere.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksventiler skal være åpne slik at ventilasjonen er optimal og ikke stopper opp grunnet stengte ventiler. Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte på kjøkken eller bad, da dette vil føre til at avtrekksluft trekkes inn i naboleiligheten og skaper støy da dette ødelegger effekten av ventilasjonsanlegget. Ventilator med kullfilter kan benyttes.

Installering av varmepumpe må søkes styret. Drift av varmepumpe avgir støy som kan være sjenerende for naboer, den må være støysvak og monteres med vibrasjons- og støydempende braketter på balkonggulv. Eier er ansvarlig for vedlikehold og service. Eventuelle skader som oppstår, vil ikke dekkes av sameiet. Styret kan kreve varmepumpa avslått dersom kravene ikke blir overholdt.

6. Brannvern

Trappeoppganger og ganger skal være fri for gjenstander. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer. Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det er brannrømningsvei ned gjennom balkongene i midt leilighetene, som ikke må blokkeres.

7. Søppelrom og dekkrom

Søppelrommet skal brukes til håndtering av restavfall, matavfall og papir fra husholdningen. Papiravfall skal legges i egen container i søppelrommet. For store kolli papp/papir og plast må dette kjøres bort av beboere og næringsseksjonen. Dette gjelder også ved inn- og utflytting i bygget.

Dekkrommet skal kun benyttes til oppbevaring av dekk. Dette er ikke ett lagringsrom/søppelrom. Dekkene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Bakgården skal ikke benyttes til luftegård.

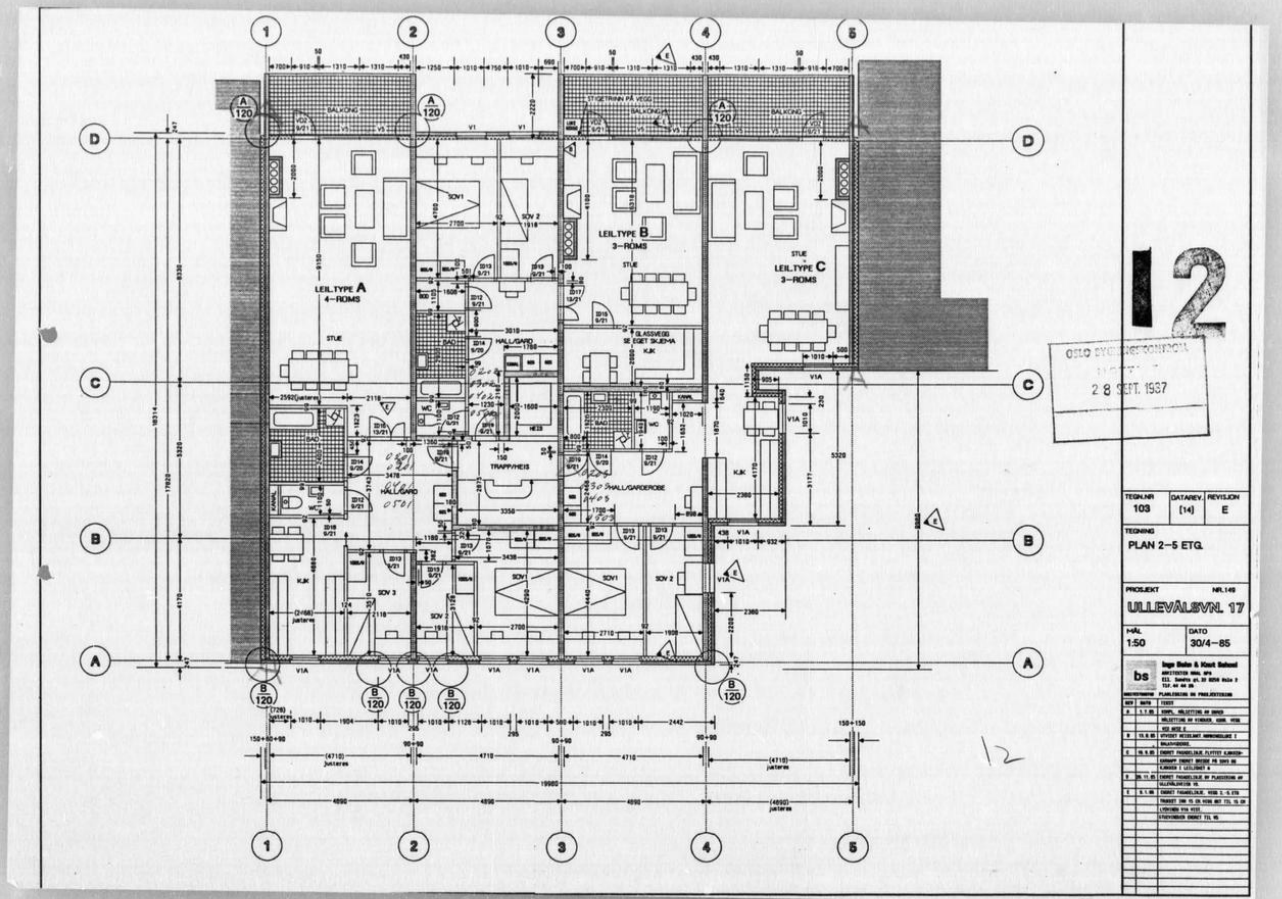
9. Sikkerhet

Alle inngangsdører, garasjeport, søppelrom, kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst for å unngå at uvedkommende får tilgang til bygget. Ikke gi bort tilgangskoden til andre enn beboere.

Systemnøkler på avveie må meldes til styret og det kan være aktuelt at seksjonseieren som er ansvarlig for nøkkelen må betale for eventuell utskifting av sylindre og nøkler.

10. Dugnad

Dugnad er pålagt alle seksjonseiere.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206597
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 17
Postadresse:	0165 OSLO
Matrikkel:	0301-208/766

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206597

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Sameiet Ullevålsveien 17
v/Audhild Moen
Ullevålsveien 17
0165 OSLO

Dato: 18 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200606204-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 17	Eiendom:	208/766
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 17, v/Audhild Moen	Adresse:	Ullevålsveien 17, 0165 OSLO
Søker:	Kjell Riiser Helle	Adresse:	Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus (Gjenopptagelse av henlagt byggesak. Gammelt saksnr.: 85/796)	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatte dokumentasjon datert 27.05.06.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Leif Solheim
sidemannskontrollør

Kopi til: Kjell Riiser Helle, Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

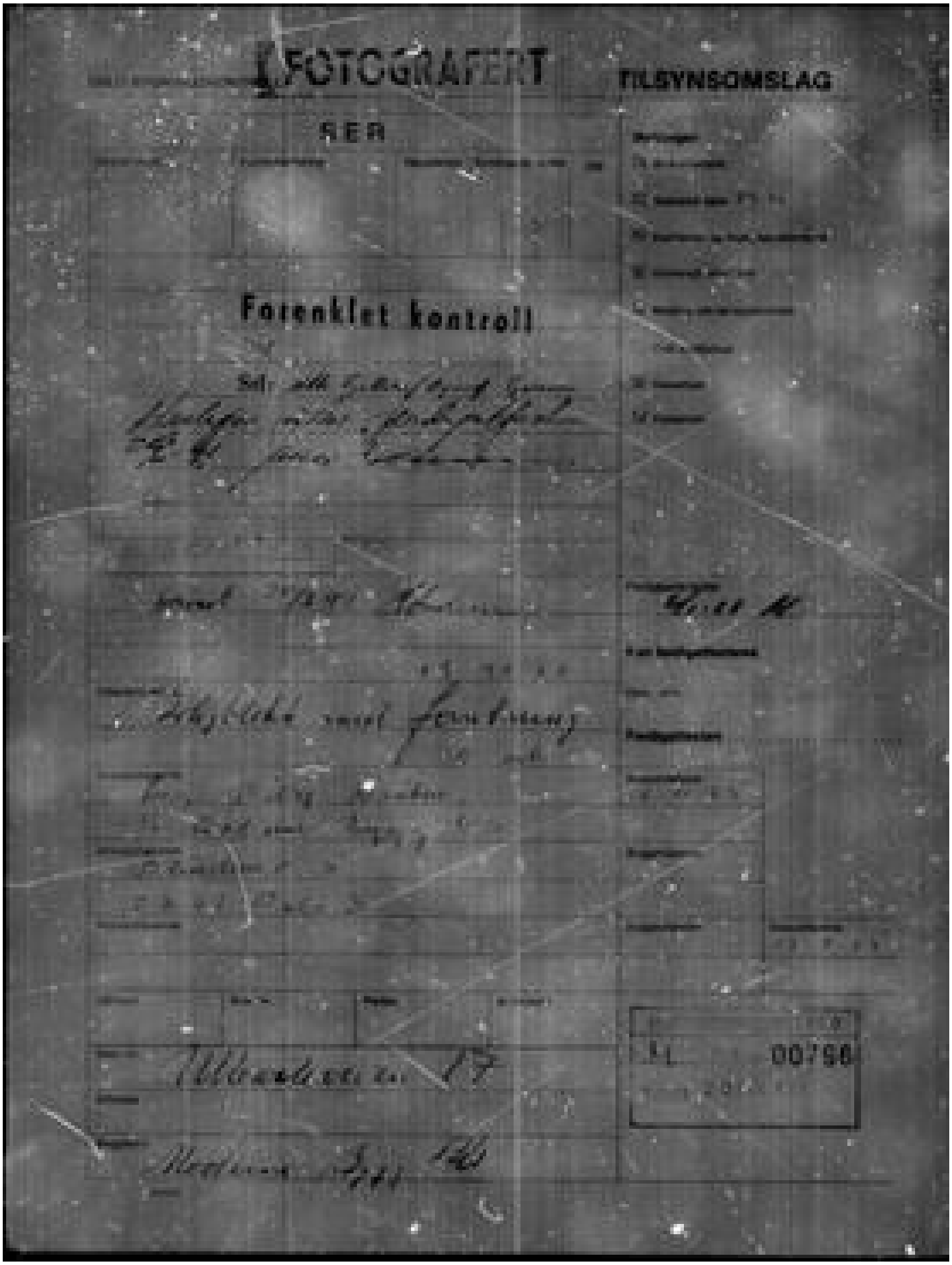
Følgebrev til leveranse

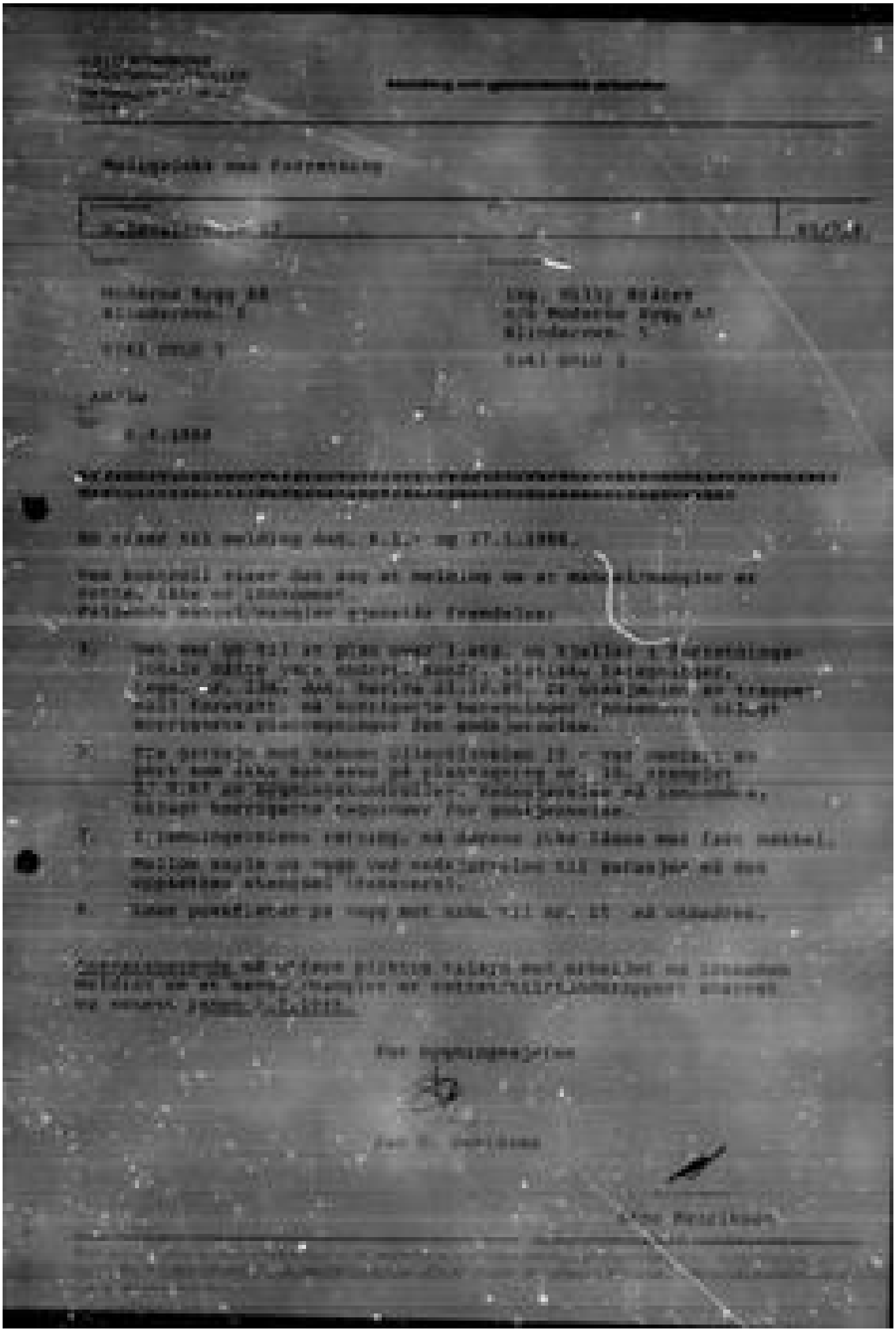
Ordrenummer:	206597
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 17
Postadresse:	0165 OSLO
Matrikkel:	0301-208/766

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206597

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


FOTOGRAFERT
SER
TILSYNSOMSLAG
Forenklet kontroll



Meldepliktig mas forurensing

Ing. Willy Nilsen
c/o Modalen Bygg AS
Bjørkeveien 5

6.1.1988

Med vidare til melding dat. 5.1.> og 17.1.1988.

Vedlagt følger dato og et melding om av mudringsarbeider av
[illegible]
Følgende vedtak/vilkår gjøres framdeles:

1) [illegible]

2) [illegible]

3) [illegible]

4. [illegible]

For kommunestyret

[illegible]

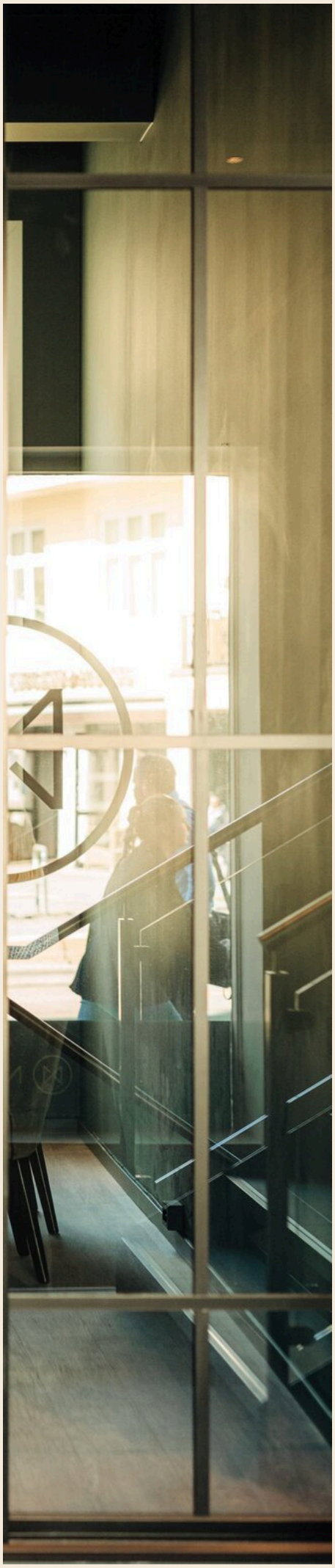
[illegible]

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 17 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 766, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik St. Hanshaugen
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549