NORDVIK

# Ullevålsveien 112C

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Ullevålsveien 112C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 32 | Om boligen |
| 47 | Nabolagsprofil |
| 49 | Tilstandsrapport |
| 63 | Egenerklæringsskjema |
| 71 | Andre vedlegg |
| 162 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 165 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 166 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 12.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms på attraktive Adamstuen | Sørvendt balkong 8 m² | Nytt Strai kjøkken 2026 | Peis | Parkeringsmuligheter

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 990 000,-** |
| Omkostninger | **153 310,-** |
| Totalpris | **6 242 353,-** |
| Fellesgjeld | **99 043,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 039,-** |
| BRA-i | **52 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1947** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

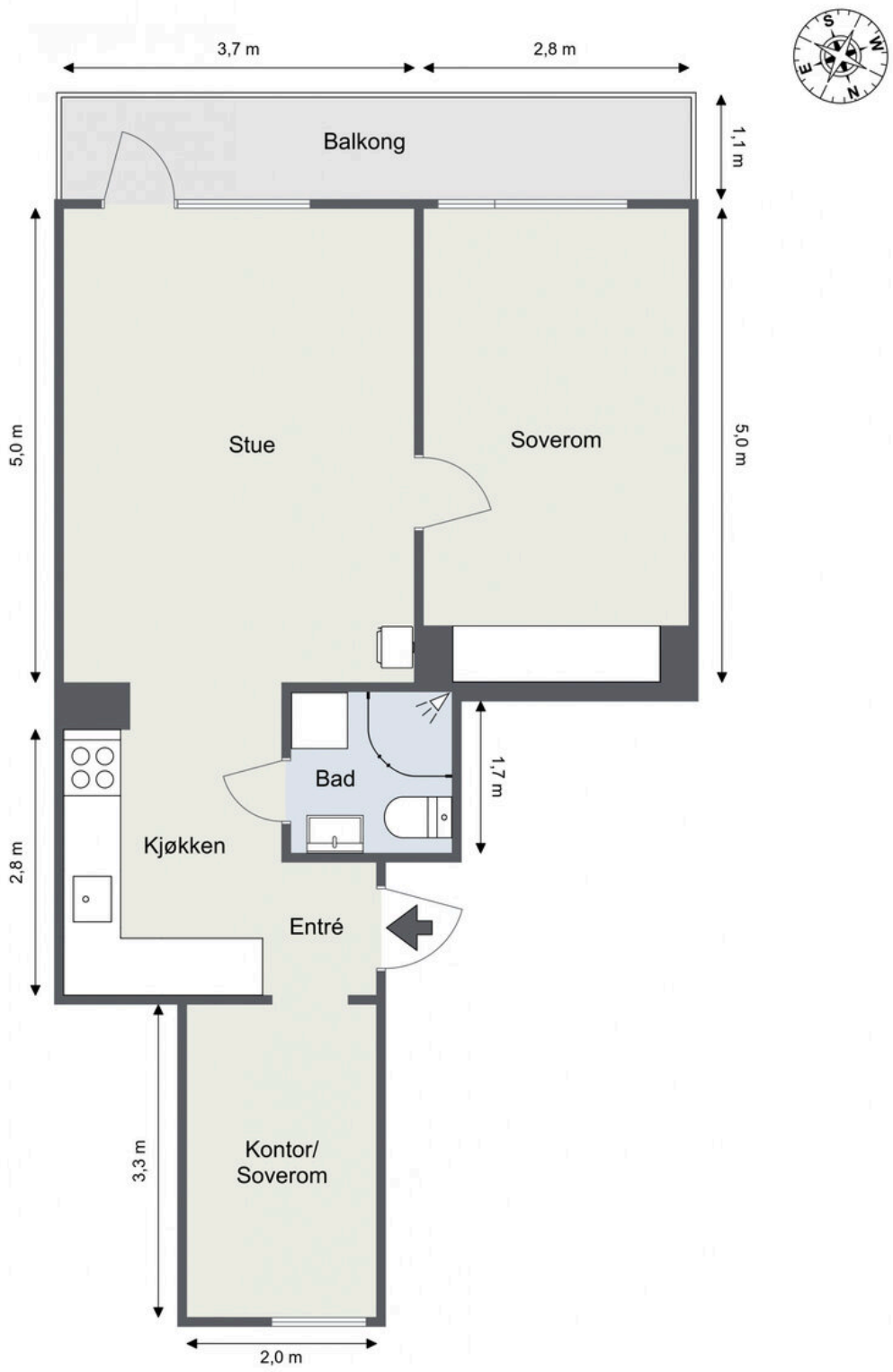
En lys og svært tiltalende leilighet i 3. etasje, sentralt på Adamstuen. Her får du en god planløsning, grønne omgivelser og en sørvendt balkong på 8 m² med svært gode solforhold. Det er sol fra ca. kl. 09–19/20 på sommerstid. Leiligheten har nytt Strai-kjøkken fra 2026 med nye hvitevarer og Bora koketopp, to soverom, vedovn i stuen og vannbåren varme via radiatorer. I tillegg disponeres kjellerbod på 7 m².

Sameiet har hyggelige, grønne fellesarealer og parkeringsmulighet etter venteliste.

- To soverom
- Vedovn i stuen
- Kjellerbod på 7 m²
- Hyggelige fellesarealer
- Sørvendt balkong på 8 m²
- Nytt Strai-kjøkken fra 2026
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Sol ca. kl. 09–19/20 sommerstid
- Nye hvitevarer og Bora koketopp

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm
















THE DULL
VILLAIN










THE DOLL
VILLAIN


































EXFOLIATING
HAND WASH


C








BUNNPRIS


Søn 9-23
joker
Ukens joker
Småis
2 for 40
Velkommen!
Åpent
7 - 23
Søn 9-23
KRONEMARKED
20


2TA2
2TA2
2TA2


Vestre Aker kirke
DNB
UNG MILLIARDEN
DNB
MED UNG-MILLIARDEN
KAN VI GI BOLIGLÅN
TIL FLERE UNGE.
P

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
64-0163/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Ullevålsveien 112C, 0451 OSLO
Gnr 47, bnr 20, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Selma Thoresen Frigstad
Lauritz Grinvoll

**Kjøpesum og omkostninger**
5 990 000,- (Prisantydning)
99 043,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 089 043,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 220,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 242 353,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 255 353,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1947

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Solforhold**
Sørvendt balkong med sol fra ca.klokken 09 til klokken 19/20 på sommerid.

**Innhold**
3. Etasje: Entré, bad, soverom, soverom/kontor, stue/kjøkken
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er baderom oppgradert i 2022.
Det er ukjent for undertegnede hva som er utført på bad, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte flater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejerns sluk.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Selger leier i dag en plass for kr 400/mnd. Sameiets plasser tildeles seksjonseiere etter venteliste, så kjøper kan ikke forutsette å overta selgers plass. Styret opplyser at det per dags dato er ledig parkeringsplass. Det tas forbehold om at tilgjengeligheten kan endre seg.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023 og 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravdal VVS AS bytte av rør på vegg, samt montering av innbygningssisterne på bad for tidligere eier

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: Romerike Pipe Service AS for installasjon av peis for tidligere eiere

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS for nye sikringer og ny taklampe i 2023 og Rett Elektro AS for arbeid med nytt kjøkken i 2026

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

Når ble kontrollen utført? 2026

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Eiendom AS for arbeid med nytt kjøkken i 2026 og Gravdal VVS AS for arbeid med bad i 2021

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: På vinterstid, med store temperaturforskjeller på bad, kan det oppstå kan det føre til at fukt samler seg i taket og kan dryppe ned. Det kan også oppleves at det lukter noe fukt på badet. Viktig å vedlikeholde viften så det blir godt avtrekk på badet.

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: Peisen har vært lite i bruk, og de gangene den har blitt brukt opplever vi at det siver ut noe røyk frem til det brenner godt i peisen

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Vannlekkasje i oppgang B ved nyttår 2025/2026. Dette har ikke rammet oss.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I forbindelse med arbeid på byggeplass foran oss ble det observert sprekker i mur i fellesarealer. Dette er nøye overvåket av fagpersonnell og styreleder. Det er ikke oppdaget ytterligere skader den siste tiden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var observert skjeggkre i oppgang B ved starten av 2026 og da ble det kalt inn skadedyr-personnell for behandling i alle leiligheter og boder i sameiet. Vi har observert få i vår leilighet og ingen etter behandlingen. Heller ingen andre enheter har rapportert og tilbakekomst.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Gammel radiator på soverom ble erstattet i 2026 fordi det var sprekk på røret og risiko for lekkasje.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kjøkkenet som ble pusset opp av tidligere eiere hadde et defekt ventilasjonsanlegg som hadde ført til muggdannelse på gammelt kjøkken. Dette ble fjernet og behandlet, og det har ikke vært noen tegn til tilbakekomst. Det samme gjelder på soverom, der tidligere eiere hadde installert garderobeskap mot yttervegg. Dette ble også revet og behandlet på samme måte. Ingen tilbakekomst her heller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026 og fra 2023

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 fra 2026 og fra 2023

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?
Ja
Beskriv: Pågående prosjekt Fagerblom på nabotomten.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Leietakere i leiligheten under oss i 2. etg. er faste røykere. Dette er dog ikke tillatt etter sameiets regelverk.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Tidligere entreprenør på Fagerblom prosjektet skylder sameiet penger (ubetalt leie for deler av vår tomt). Styreleder har engasjert advokat for å få innkreve disse pengene.

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
Eventuell kommentar: Se punkt angående observerte sprekker etter arbeidet med Fagerblom som overvåkes kontinuerlig

**Bygningssakkyndig**
Olav Ramstad

**Byggemåte**
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:

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er av laminat.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og soverom/kontor.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG2 - Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Ifølge eier: "Det var observert skjeggkre i oppgang B ved starten av 2026 og da ble det kalt inn skadedyr-personnell for behandling i alle leiligheter og boder i sameiet. Vi har observert få i vår leilighet og ingen etter behandlingen. Heller ingen andre enheter har rapportert og tilbakekomst."

TG2 - Dokumentasjon for våtrom:
Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 - Overflater gulv:
Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

TG2 - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

TGIU - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG2 - Avtrekk:
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 - Innvendige avløpsrør:
Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejerns sluk.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
TG2 på grunn av eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Beskrivelse
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold
til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for
utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller
gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe i stue, hyller fra montana, nattbord, utemøblement på balkong, speil fra ferm living, malerier/kunst, philips hue lyssystem på badet

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets vedtekter inneholder ingen begrensninger i seksjonseiers adgang til langtidsutleie. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt i inntil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Vedvarende korttidsutleie som ledd i næringsvirksomhet er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter.

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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. 1.573 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 4 039,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene inkluderer brøkfordelte fellesutgifter til sameiets drift, herunder bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, strøm/nettleie til fellesarealer, forretningsførsel, serviceavtaler samt løpende drift og vedlikehold. I tillegg inngår fjernvarme a-konto, renter og avdrag på sameiets felleslån samt tilkobling til fibernett.

Fjernvarme utgjør p.t. kr 500 pr. måned a-konto og avregnes normalt i august/september. Tilkobling til fibernett gjelder aksesspunkt via GlobalConnect. Den enkelte eier kan tegne eget abonnement hos GlobalConnect til reduserte priser.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 456 660,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 826 640,- pr. 2024
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 112, orgnr. 980841634

**Om sameiet**
Sameiet Ullevålsveien 112, org.nr. 980 841 634, består av 18 boligseksjoner på gnr. 47, bnr. 20 i Oslo kommune. Sameiet har biloppstillingsplasser på fellesareal som leies ut til seksjonseierne. Tildeling skjer etter venteliste. Sameiet har kollektiv avtale med GlobalConnect, hvor tilkobling/aksesspunkt inngår i felleskostnadene og den enkelte eier kan tegne eget abonnement til reduserte priser. Forretningsfører opplyser om rørfornying i 2022 og utskifting av terrassedører og vinduer i 2017.

**Forretningsfører**
ECIT NORIAN AS

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 99 043,-pr. 31.12.2025

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.18560
Rest lånebeløp: kr 412 371
Innfrielsesdato: 01.11.2037
Gjeldende rente: 6,95 %

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.73540
Rest lånebeløp: kr 1 340 921
Innfrielsesdato: 01.10.2047
Gjeldende rente: 7,20 %

Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Andel fellesgjeld utgjør kr 99 043 pr. 31.12.2025. Sameiets eksisterende lån nedbetales gjennom felleskostnadene. Forretningsfører opplyser generelt at styret ved behov kan endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger. Det er ikke fremlagt vedtak i årsmøteprotokollen fra 07.04.2026 om økning av fellesgjeld eller felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 21 265,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr 1 059 359, driftskostnader på kr 710 811 og et årsresultat på kr 217 380. Budsjettet for 2026 viser et forventet årsresultat på kr 225 740.

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på kr 1 783 194. Regnskapet viser negativ egenkapital på kr 1 484 171. Det fremgår av regnskapsnoten at den negative egenkapitalen skyldes at vedlikehold og oppgraderinger er finansiert ved låneopptak. Lånene fremkommer som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Det er ikke fremlagt vedtak i protokoll fra ordinært årsmøte 07.04.2026 om nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Selger opplyser at de ikke kjenner til planer som kan medføre endringer i felleskostnadene. Forretningsfører gjør generelt oppmerksom på at styret ved behov kan endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger.

Styret opplyser at det er planlagt vedlikehold av ovnene i oppgang A og C, samt arbeider knyttet til fem stoppekraner. Utover dette er det per dags dato ikke opplyst om større planlagte vedlikeholdsarbeider.

**Vedtekter og husordensregler**

Sameiets vedtekter, sist endret 30.10.2019, og husordensregler, sist endret 07.04.2026, er vedlagt salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Sameiet organiserer dugnad ved behov. Selger opplyser at det normalt praktiseres vårdugnad for å gjøre uteområdene hyggelige, samt rydde og kaste avfall.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Hund eller katt må avklares og godkjennes av styret. Det er ikke tillatt med husdyr hos leietakere. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året. Hagen skal ikke brukes som luftegård når bakken er sårbar, spesielt om våren og høsten.

**Sameiets forsikring**
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1458433

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 282 kvm (Eiertomt)

**Adkomst**
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger sentralt på Adamstuen, i et etablert og attraktivt boligområde med nærhet til både servicetilbud og byliv. Herfra er det kort vei til dagligvarebutikker, kaféer, serveringssteder, treningstilbud og øvrige servicetilbud. Beliggenheten gir samtidig enkel tilgang til Majorstuen og øvrige deler av indre Oslo. Området har gode muligheter for både gange og sykkel, og nabolagsprofilen for adressen angir Lindern/Adamstuen nordre som nærområde.

**Bebyggelse**
Nærområdet består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med en variert kombinasjon av eldre leiegårder, boligblokker og enkelte mindre boligbygg. Ullevålsveien er i stor grad preget av leiegårdsbebyggelse fra ulike perioder, og bebyggelsen rundt Adamstuen har et variert arkitektonisk uttrykk. Eiendommen i Ullevålsveien 112 er omtalt som en treetasjes funkisblokk.

**Offentlig kommunikasjon**
Området har et meget godt kollektivtilbud med både buss og trikk i kort gangavstand. Fra Vestre Aker kirke, ca. 200 meter fra eiendommen, går flere bussforbindelser, mens Adamstuen trikkeholdeplass ligger ca. 300 meter unna og betjenes av trikkelinjene 17 og 18. Majorstuen ligger ca. 1,2 km unna og er et viktig kollektivknutepunkt med T-bane, buss og trikk, noe som gir gode forbindelser videre til sentrum og øvrige deler av Oslo.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.11.1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 12.01.1947. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet kjøkken er i dag omgjort til soverom. Kjøkken er flyttet ut i gang. Dette er endringer fra boligens hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunket ikke søknadspliktige tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller kravene for soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
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/

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

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202511348
Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk

Saksnummer
202603813
Kirkeveien 159 B - riving av betongdekke

Saksnummer
202607331
Kirkeveien 159 B - fasadeskilt og flagg - SATS

Saksnummer
202604217
Ullevålsveien 111 A - rehabilitering av bad - H0505

Saksnummer
202607900
Ullevålsveien 113B - tiltak uten ansvarsrett - bruksendring av to kott/skap til bad - H0502

På nabotomten pågår utbyggingen av boligprosjektet Fagerblom med 82 boliger og næringslokaler i første etasje. Byggingen er i gang, og estimert overtakelse for prosjektet er satt til 4. kvartal 2027. I byggeperioden må det påregnes aktivitet knyttet til anleggsarbeid, herunder periodevis støy, støv og økt trafikk i nærområdet. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med prosjektet og fremdriften

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/47/20/17:
05.10.1900 - Dokumentnr: 900189 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1904 - Dokumentnr: 26 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1916 - Dokumentnr: 900711 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1918 - Dokumentnr: 900922 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1938 - Dokumentnr: 11087 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 47 bnr 22
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1941 - Dokumentnr: 10220 - Erklæring/avtale
VEDR. TAKNEDLØP
Overført fra gnr 47 bnr 21
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1942 - Dokumentnr: 4013 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1942 - Dokumentnr: 8195 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1942 - Dokumentnr: 8196 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1944 - Dokumentnr: 7505 - Erklæring/avtale
VEDR. DRENERING.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1960 - Dokumentnr: 15916 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2021 - Dokumentnr: 1199206 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1997 - Dokumentnr: 76393 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1164

**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.

Diverse relevant informasjon:

Vannskade og skjeggkre:
Selger opplyser at det var en vannlekkasje i oppgang B ved nyttår 2025/2026. Hendelsen skal ikke ha rammet den aktuelle leiligheten. Det ble også observert skjeggkre i oppgang B ved starten av 2026. Det ble i den forbindelse gjennomført behandling av alle leiligheter og boder i sameiet. Selger opplyser at det ble observert få skjeggkre i leiligheten før behandlingen, men ingen etter behandlingen. Årsmøteprotokollen for 2026 omtaler også håndtering av vannskaden, utskifting av stoppekraner og oppfølging av skjeggkre.

Fagerblom-prosjektet:
På nabotomten pågår boligprosjektet Fagerblom, som ifølge selger forventes ferdigstilt i 2027. Selger opplyser at det i forbindelse med arbeidene er observert sprekker i mur i sameiets fellesarealer. Forholdet skal være fulgt opp og overvåket av fagpersonell og styreleder, og selger opplyser at det ikke er oppdaget ytterligere skader den siste tiden. Selger opplyser videre at tidligere entreprenør på Fagerblom-prosjektet skylder sameiet penger som følge av ubetalt leie for deler av sameiets tomt, og at styreleder har engasjert advokat for innkreving.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Kommer til å savne den sentrale beliggenheten, hyggelige naboer og kort avstand til både byen og marka. Vil også savne den fine sørvendte balkongen med sol store deler av dagen, hagen, muligheten til parkering (samt gjesteparkering) og det store fine kjøkkenet. Kommer også til å savne at det er grønt og fint rundt oss og masse lys i leiligheten.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Nabolaget er hyggelig og har de siste årene fått mange nye fasiliteter slik som Jubel, vinbarer i theresesgate, SATS, EVO, kiwi og nå snart et hyggelig bygg (Fagerblom), der det også blir cafe eller liknende. Vi får også en helt ny sykkelbod som sameiet vårt skal få benytte.
Naboene våre eier i hovedsak leilighetene selv og har bodd her i mange år. Det er veldig rolig og sjeldent bråk eller støy fra naboer. De er hyggelige og hilser alltid.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
SATS adamstuen åpner nå i høst og vil være ca. 100 meter fra vår leilighet. Det er god tilgang på søndagsåpne butikker, samt cafeer og restauranter. Det er kort vei bort til både Nordre gravlund og voldsløkka for de som liker å være aktive. Det er også mange hyggelige barnehager i nærområdet. Offentlig kommunikasjon er svært god med både 17 og 18 trikken, 25, 28, og 20 bussen. Det er også kort vei til 21 bussen og t-bane fra både Majorstuen og Blindern. For studenter ligger både Oslo Nye Høyskole, Blindern og OsloMet i nærheten.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Våre favoritturer i områder er kveldstur til idioten og morgentur med hunden rundt barnehagen på fagerborg. Det er også idyllisk å gå tur til st.haugen og i lindern hageby. I tillegg er en klar favoritt å ta en sykkeltur til maridalen eller gåtur opp mot damplassen og ullevål hageby.
Det er også veldig fint å gå mot blindern og i marka ved rikshospitalet.

Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?
I 2026 ble det oppdaget at det gamle kjøkkenet hadde fuktskader som følge av defekt ventilasjon. Det hadde ført til muggdannelse, som
bidro til at vi ønsket å rive hele kjøkkenet for å sikre at alt ble fjernet på rett vis. I 2026 har vi derfor gjort om leiligheten fra en 2-roms til en
3-roms ettersom kjøkkenet hadde behov for renovering. Dette har vi gjort ved å flytte og installerere nytt kjøkken fra Strai. Alt av hvitevarer
på kjøkken er nytt fra 2026, med eksklusiv koketopp fra Bora.
I tillegg har vi fått bistand fra maler til å sparkle på soverom og male hele leiligheten. Vi har også hatt elektriker og rørlegger inne til å utføre
alt arbeid av vann og avløp, samt elektrisitet. Vi har i tillegg fått innstallert helt ny radiator-ovn på soverom 1. Det er også lagt nye lister og
karmer rundt vinduene på soverom. Vi har også byttet ut håndtak på dører i leiligheten og lagt inn penger på å oppgradere klesskap.
Det var i tillegg montert klesskap på kald yttervegg av mur, der det også ble oppdaget muggdannelse som følge av varme og kulde mot
tett skap. Vi rev derfor skapordningen og fjernet mugg etter råd fra fagpersonell. Området ble holdt synlig over mange uker for å sikre at
det ikke kom tilbake.

**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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 733,- 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 12. august 2026

**Ansvarlig megler**
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

**Meglerforetaket**
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

**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).

# Ullevålsveien 112C

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | 971 elever, 65 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 341 elever, 18 klasser | 11 min 1 km |
| **Ullevål skole (1-7 kl.)** | 335 elever, 17 klasser | 14 min 1.2 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 416 elever, 25 klasser | 2 min 0.2 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)** | 31 elever, 28 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Heltberg Bislett** | | 15 min |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 15 min 1.4 km |

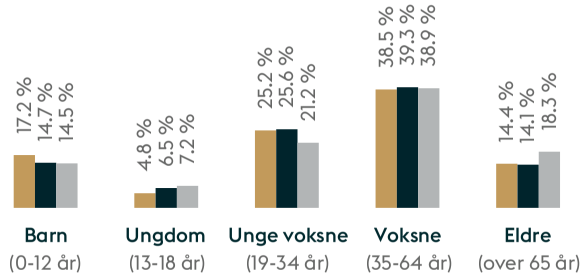
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Vestre Aker kirke** | Linje FB1, 20, 25, 28 | 3 min 0.2 km |
| **Adamstuen** | Linje 17, 18 | 5 min 0.4 km |
| **Blindern** | Linje 4, 5 | 16 min 1.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 8 min 3 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 4.1 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Sophus Bugges plass | 3 min |
| Fagerborg videregående | 3 min |
| Fresh Fitness Ullevål | 5 min |
| EVO Adamstuen | 6 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100




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

# Tilstandsrapport

Ullevålsveien 112 C, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 20, snr. 17

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²**



**Befaringsdato:** 06.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2146 **Eiendomsverdi ref nr:** MT2027

**Autorisert foretak:** Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er baderom oppgradert i 2022.
Det er ukjent for undertegnede hva som er utført på bad, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte flater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejerns sluk.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

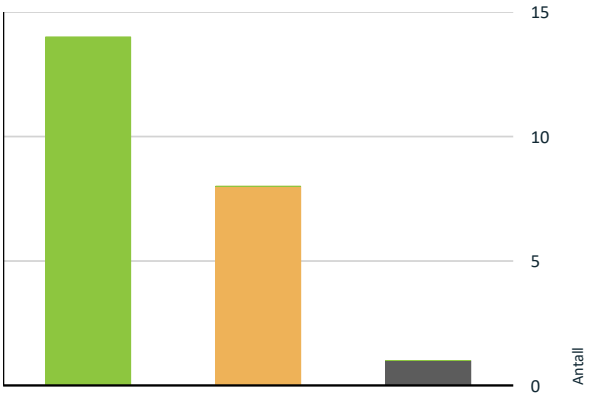
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1947

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og har 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Ytterdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Det er balkong på 8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er av laminat.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og soverom/kontor.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

### Radon

**Beskrivelse**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt sameiet for ytterligere informasjon.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendige dører er malte, glatte dører.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

**Konsekvens/tiltak**
• Ifølge eier: "Det var observert skjeggkre i oppgang B ved starten av 2026 og da ble det kalt inn skadedyr-personnell for behandling i alle leiligheter og boder i sameiet. Vi har observert få i vår leilighet og ingen etter behandlingen. Heller ingen andre enheter har rapportert og tilbakekomst."

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er baderom oppgradert i 2022. Det er ukjent for undertegnede hva som er utført på bad, da det ikke foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Våtrommet har vegger med malte flater og himling med malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

3. ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

#### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejerns sluk.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid. TG2 på grunn av eldre støpejernssluk.

**Vurdering av avvik:**

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

#### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentral varmtvannsberedning.

#### TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

**Vurdering av avvik:**

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

#### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023 og 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**
Boligen har Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 52 | | | 52 | 8 |
| Kjeller | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **52** | **7** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, bad, soverom, soverom/kontor, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Diverse håndverkstjenester.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.8.2026 | Olav Ramstad | Takstingeniør |
| | Lauritz Grinvoll | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 47 | 20 | | 17 | 1282 m² | Eiendomsverdi | Eiet |

**Adresse**
Ullevålsveien 112 C

**Hjemmelshaver**
Grinvoll Lauritz, Frigstad Selma Thoresen

**Kommentar**
Felleseie tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Fremvist | | Nei |
| Salgsprospekt | | | Fremvist | | Nei |
| Eier | | Som fremviste og ga opplysninger. | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lauritz Grinvoll | 9578-5994-4-2886879 | 2026-08-09 20:51:49 |
| Selma Thoresen Frigstad | 9578-5997-4-4064979 | 2026-08-09 20:56:38 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. aug. 2026

Oppdragsnummer
64-0163/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ullevålsveien 112C, 0451 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Grünerløkka

**Selgere**
Selma Thoresen Frigstad, Lauritz Grinvoll

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. juli 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1458433-1.1
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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gravdal VVS AS bytte av rør på vegg, samt montering av innbygningssisterne på bad for tidligere eier

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

**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:** Romerike Pipe Service AS for installasjon av peis for tidligere eiere

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Boligelektrikeren AS for nye sikringer og ny taklampe i 2023 og Rett Elektro AS for arbeid med nytt kjøkken i 2026

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2026

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rør og Eiendom AS for arbeid med nytt kjøkken i 2026 og Gravdal VVS AS for arbeid med bad i 2021

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** På vinterstid, med store temperaturforskjeller på bad, kan det oppstå kan det føre til at fukt samler seg i taket og kan dryppe ned. Det kan også oppleves at det lukter noe fukt på badet. Viktig å vedlikeholde viften så det blir godt avtrekk på badet.

---

**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:** Peisen har vært lite i bruk, og de gangene den har blitt brukt opplever vi at det siver ut noe røyk frem til det brenner godt i peisen

---

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

Ja

**Beskriv:** Vannlekkasje i oppgang B ved nyttår 2025/2026. Dette har ikke rammet oss.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** I forbindelse med arbeid på byggeplass foran oss ble det observert sprekker i mur i fellesarealer. Dette er nøye overvåket av fagpersonnell og styreleder. Det er ikke oppdaget ytterligere skader den siste tiden.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det var observert skjeggkre i oppgang B ved starten av 2026 og da ble det kalt inn skadedyr-personnell for behandling i alle leiligheter og boder i sameiet. Vi har observert få i vår leilighet og ingen etter behandlingen. Heller ingen andre enheter har rapportert og tilbakekomst.

---

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

Ja

**Beskriv:** Gammel radiator på soverom ble erstattet i 2026 fordi det var sprekk på røret og risiko for lekkasje.

---

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

Ja

**Beskriv:** Kjøkkenet som ble pusset opp av tidligere eiere hadde et defekt ventilasjonsanlegg som hadde ført til muggdannelse på gammelt kjøkken. Dette ble fjernet og behandlet, og det har ikke vært noen tegn til tilbakekomst. Det samme gjelder på soverom, der tidligere eiere hadde installert garderobeskap mot yttervegg. Dette ble også revet og behandlet på samme måte. Ingen tilbakekomst her heller.

---

## 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 fra 2026 og fra 2023

---

**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 fra 2026 og fra 2023

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Pågående prosjekt Fagerblom på nabotomten.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Leietakere i leiligheten under oss i 2. etg. er faste røykere. Dette er dog ikke tillatt etter sameiets regelverk.

---

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

Ja

**Beskriv:** Tidligere entreprenør på Fagerblom prosjektet skylder sameiet penger (ubetalt leie for deler av vår tomt). Styreleder har engasjert advokat for å få innkreve disse pengene.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Se punkt angående observerte sprekker etter arbeidet med Fagerblom som overvåkes kontinuerlig

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 64-0163/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Selma Thoresen Frigstad** | **2026-08-09** | **Lauritz Grinvoll** | **2026-08-09** |

Identifikasjon

Selma Thoresen Frigstad

Identifikasjon

Lauritz Grinvoll

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ullevålsveien 112C, 0451 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**09.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328815** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81361134** |
| Gårdsnummer<br>**47** | Bruksnummer<br>**20** |
| Seksjonsnummer<br>**17** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## 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<br>**1947** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**52,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**52,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**200,08 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**200,08 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**18 589 kWh** |

# Protokoll for ekstraordinært sameiermøte 30.08.2017 i Sameiet Ullevålsveien 112 org.nr. 980841634

| | |
|---|---|
| Møtedato: | torsdag, 31. august 2017 |
| Møtetidspunkt: | kl. 18.00 |
| Møtested: | OpusCapitas lokaler, Rosenkrantz Gate 16, 6. etasje |
| Til stede var: | 4 sameiere og 8 med fullmakt |
| Til sammen: | 12 stemmeberettigede |
| | |
| Fra forretningsfører: | Christoffer Egidius |
| Møtet ble åpnet av: | Christoffer Egidius |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Christoffer Egidius foreslått
**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og to sameiere til å underskrive protokollen
Som protokollfører ble Christoffer Egidius foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Petter Bøe og Renate Bendiksen Dahle foreslått.
**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
**Vedtak:** Godkjent

## 2. Utskifting av vinduer og balkongdører
Etter tilstandsvurdering av vinduene og balkongdørene foreslår styret at samtlige vinduer og balkongdører byttes. Det er vurdert at det er mer hensiktsmessig og økonomisk å bytte alle samlet, framfor å gjøre gradvise utskiftninger.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret foreslår at samtlige vinduer byttes i henhold til mottatte tilbud. Arbeidet estimeres til å komme på totalt kr 1.300.000.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

### 2.1. Informasjon om mottatte pristilbud
Det ble informert og gitt anledning til å stille spørsmål vedrørende pristilbud og utskiftning.

**Vedtak:** Informasjonssak, ingen vedtak fattet.

**2.2. Finansiering av utskiftningen**
Muligheter for finansiering av tiltaket i punkt 2.0 ble presentert og diskutert.

**Styrets forslag til vedtak:** Det foreslås at styret gis fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud på opptil kr. 1.300.000,-. Kostnadene til lånet fordeles så på månedlige felleskostnadsfakturaene etter gjeldende sameierbrøk. Lånet skal ha en løpetid på opp til 30 år.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

---

**3. Forslag til gjennomføring av annet vedlikehold**
Styret informerte om annet vedlikehold som er foreslått gjennomført.

**Vedtak:** Punkt til informasjon og diskusjon, ingen vedtak fattet.

---

**3.1. Reparasjonsarbeid på balkonger**
Det er foreslått å gjøre vedlikehold og reparasjonsarbeider på samtlige balkonger.

**Styrets forslag til vedtak:** Det foreslås at styret gis fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud på kr. 140.000,-. Kostnadene til lånet fordeles så på månedlige felleskostnadsfakturaene etter gjeldende sameierbrøk.

**Vedtak:** Vedtatt mot 1 stemme

---

**3.2. Maling av alle trappeoppganger**
I 2016 ble det innhentet pristilbud for maling av alle tre trappeoppgangene inkl. vaske – og tørkerom. Arbeidet ble estimert å koste cirka kr. 150.000.

**Styrets forslag til vedtak:** Det foreslås at styret gis fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud på kr. 150.000,-. Kostnadene til lånet fordeles så på månedlige felleskostnadsfakturaene etter gjeldende sameierbrøk.

**Vedtak:** Vedtatt mot 1 stemme

---

Møtet ble hevet klokken 18.38, torsdag, 31. august 2017

Protokollen ble opplest og vedtatt. Protokollen godkjennes av undertegnede:

| **Møteleder**: | **Protokollvitne**: | **Protokollvitne**: |
|---|---|---|
| Navn: Christoffer Egidius | Navn: Petter Bøe | Navn: Renate B. Dahle |

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**Sameiet Ullevålsveien 112, org.nr. 980841634**

fra 24. februar 1948
Oppjustert juni 1993 og august 2014
endret 29.9.2015 endret
31.05.2017 endret 07.04.2026

## 1. SIKKERHETEN PÅ OMRÅDET

Alle beboerne har ansvar for å gjøre sitt beste for at den generelle sikkerheten er ivaretatt.

Alle skal påse at porten og hoveddørene er forsvarlig låst, dette gjelder også kjelleren.
Feil ved låssystemet skal straks meldes til styret.

## 2. SØPPEL

Søppelstasjonen er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene.
Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand.

Det er forbudt å sette søppel eller papir utenfor containerne dersom de er fulle. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

## 3. BRUK AV LEILIGHETEN

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!
Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Musikk- og sangøvelser må kun utøves i rimelig utstrekning.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet for å hindre frost i vannrørene. Ved lekkasje skal stoppekran straks stenges. Enhver beboer skal gjøre seg kjent med hvor stoppekranen befinner seg i boenheten.

Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygging i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra styret og eventuelt offentlig myndighet.

Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

## 4. FELLESAREALER

Felles skilting av postkasser og ringeklokker på ringeklokkeanlegg. Ved brudd på dette utføres skilting av styret på sameiers bekostning.

For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

## 5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (ref. Lov om eierseksjoner, § 27 om fravikelse).

## 6. SENTRALVARMEANLEGGET

Hver beboer har fått utlevert nøkkel til radiatorventilen, slik at man kan lufte ut radiatorene før fyringen starter. Pass på at det er gjenskrudd før fyren startes om høsten for å unngå lekkasje/vannskader. Utlufting av leiligheten: Da radiatorene er plassert under vinduene vil dette medføre sterk avkjøling av radiatorene. I kuldeperioder må det derfor foretas hurtig utlufting. Det er forbudt å sette opp vinduene f.eks. når man går ut og la dem stå åpne til man kommer tilbake. Reiser man bort i en kuldeperiode, må ikke radiatorene skrus helt av. Dette vil eventuelt medføre at varmeeffekten blir nedsatt i de øvrige leiligheter, i verste fall kan rørene fryse.

## 7. SANITÆRANLEGGET

Beboerne henstilles til å benytte badet mest mulig hensynsfullt i tiden fra kl. 23.00 – 07.00. Vennligst ikke kast uvedkommende ting i toalettet, slik at unødige omkostninger ved tilstopping kan unngås.

## 8. BRUK AV FELLESVASKERI

Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag 8-15 og 15-22. Lørdager 8-15.
Søndag og helligdager er det ikke anledning til å benytte vaskeriet.
**Respekter dette.** Systemet i vaskekjelleren skal fungere etter den enkeltes ønske, dvs. at man setter seg opp på tavlen på forhånd.

## 9. BANKING AV TØY

Tørking og lufting av tøy på balkongene må kun foregå så det ikke sjenerer naboen eller er synlig utenfra. Dørmattene må bankes nede i gården og ikke i veggene eller rekkverket.

## 10. PARKERING

De som har egen bil må leie biloppstillingsplass. Gjesteparkeringen er kun ment for korttidsbesøkende.

Stor forsiktighet må utvises ved inn- og utkjørsel i gården.

Det er kun tillatt med én parkeringsplass per enhet.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til å oppbevare tilhenger i tillegg til egen bil. Det er heller ikke tillatt å stille tilhenger opp langs gjerdet på p-plass området. Det er ikke tillatt å oppbevare tilhenger eller andre ting andre steder på eiendommen. Dersom dette overtredes er det tillatt for styret å foreta borttauing for eiers regning og risiko.

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplass til bil som ikke er i bruk. Dette gjelder biler som av ulike årsaker ikke fungerer og brukes og bare tar opp plass.

## 11. DIVERSE

Alle sykler henvises til «sykkelburet» ute i gården.

Rommet under trappen i kjelleren i den enkelte oppgang er ikke tillatt benyttet som lagerplass for den enkelte beboer.

## 12. HUSDYR

Dersom man skal ha hund eller katt må dette avklares og godkjennes av styret først. Det vil bli tatt hensyn til antall dyr i gården fra før, og hunderase.

Det er ikke tillatt med husdyr hos leietakere.

Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året.

Hagen skal ikke brukes som luftegård når bakken er sårbar – spesielt i løpet av våren og høsten.

Dyreeiere må fjerne avføring fra fellesarealer umiddelbart.

## 13. RØYKING

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra terrasser eller på fellesområder.

## 14. SKADER OG FORSIKRING

Alle rom skal holdes tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden av hensyn til vannrør.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart og rørlegger kontaktes.

Skader i seksjonen skal meldes til styret så snart som mulig.

Forekomst av skadedyr skal meldes til styret umiddelbart.

Luftekanaler må holdes åpne for å unngå fukt- og kondensskader.

Seksjonseiere er selv ansvarlige for å forsikre eget innbo og løsøre.

## 15. BRANNVERN

Fellesområder skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller søppel.

Gjenstander som sykler, sportsutstyr og leker skal ikke plasseres i trapper eller oppganger.

Brennbart materiale må ikke oppbevares i rømningsveier.

Kjellerboder skal være låst til enhver tid.

Alle seksjoner skal ha fungerende brannvarslere og slokkeutstyr.

Brannvarslere skal testes og batterier skiftes årlig.

Pulverapparat bør vedlikeholdes jevnlig.

## 16. BRUK AV BALKONGER

Balkonger skal holdes fri for snø, og sluk må holdes åpne.

Det er ikke tillatt å lagre søppel på balkonger.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av grill.

Det er ikke tillatt å riste tekstiler fra vinduer, balkonger eller i oppganger.

Oslo, 7. april 2026

# VEDTEKTER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 112

**Vedtatt på sameiermøte**
**den 08.03.07**
**i medhold av lov om eierseksjoner**
**1. januar 1998**

## 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

**Boligsameiet har forretningskontor hos John Holm AS, Parkveien 1, 0350 Oslo. Registrert 14.12.1999. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19.12.97, forandret 08.03.2007. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art.**

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

**Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/nærings-lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.**

**Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.**

**Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.**

**Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.**

## 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

**Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.**

**Bolisameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningen, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen samt forretningsførsel. Boligsameiet betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer og vaktmestertjenester. Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.**
**Underskudd dekkes med påkrav etter sameiebrøken.**

**Ved utleie av biloppstillingsplasser utarbeides det egne leiekotrakter mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.**

## 4. VEDLIKEHOLD

**Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.**

**For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappe-oppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.**

**Ved utskiftning av fellesrør i forbindelse med oppussing av bad dekker sameiet utgiften med inntil kr 3000,-(01.01.07) og må reguleres etter konsumprisindeksen**

## 5. VEDLIKEHOLDSFOND

**Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.**

## 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

**Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.**

## 7. STYRET

**Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer .Styret velges av sameiermøte for 2 år.**
**Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.**

## 8. STYRETS KOMPETANSE

**Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.**

**Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.**

**Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.**

**I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felles skap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.**

## 9. SAMEIERMØTET

**Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller**

**når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.**
**Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.**

**Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.**
**Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.**

## 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

**På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:**
**1. Konstituering.**
**2. Styrets årsberetning.**
**3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.**
**4. Velge styremedlemmer.**
**5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.**

## 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

**Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.**

**Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.**

## 12. OM SAMEIERMØTET

**Hver boliseksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.**
**Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.**

**Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.**

**Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.**

**Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.**

## 13. REVISJON OG REGNSKAP

**Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.**

## 14. FORRETNINGSFØRER

**Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.**

**Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.**

**Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.**
**Forretningsfører utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører kontrakten.**

## 15. MISLIGHOLD

**Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 26.**

**Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse se om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes korter enn seks måneder fra pålegget er mottatt.**

## 16. FRAVIKELSE

**Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.**

## 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

**Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.**

**Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.**

## 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

**Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.**

## 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

**Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.**

**Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende personlig eller økonomisk særinteresse i.**

## 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

**For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 1998.**

**Vedtatt 08.03.07**
**ULLEVÅLSVEIEN 112 AS**
**( styret)**

| | | |
|---|---|---|
| **----------** | **----------** | **----------** |
| **Emilie Jul-Larsen** | **Tina Grete Poulsson** | **Einar Hanisch** |

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 112

(org.nr. 980841634)

Sist endret på årsmøte 30.10.2019
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

## 1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 112.

### 1-2 Organisering og formål

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 47, bnr. 20 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

## 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan ikke erverve flere enn en seksjon.

## 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

### 3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier identifiseres således med leietaker og er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

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

(5) Vedvarende korttidsutleie av egen boligseksjon som ledd i næringsvirksomhet er i strid med bruksenhetens fastsatte formål og ikke tillatt.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. PARKERING

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Seksjonseier må selv søke om parkeringsplass og settes deretter på en liste som blir brukt til utdeling av plassene. Her gjelder ansiennitet fra tidspunktet søknaden ble sendt inn.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle eiere av boligseksjoner, og det utarbeides egne leiekontrakter mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.

(3) Den enkelte parkeringsplassleier kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre uten skriftlig samtykke fra styret.

### 4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

**4-3 Kostnadsfordeling**
Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles på parkeringsplassleierne med like stor del per plass.

**4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, jf. eierseksjonsloven § 25. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og ladestrøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

**4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5-2 Tilskudd i forbindelse med oppussing bad**
Ved utskiftning av fellesrør i forbindelse med oppussing av bad dekker sameiet utgiften med inntil kr. 3.000,- (01.01.17) og må reguleres etter konsumprisindeksen.

**5-3 Seksjonseiers erstatningsansvar**
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

**5-5 Sameiets erstatningsansvar**
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5-6 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner**
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

(3) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

**5-7 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring**
(1) Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 6. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTESIKKERHET

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

**6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

**6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

**7-1 Mislighold**
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**7-3 Fravikelse**
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

**8-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Taushetsplikt**
Medlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

**8-5 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-6 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-7 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

## 9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

**9-1 Forretningsfører**
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**9-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

## 10. ÅRSMØTET

**10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**10-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**10-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

**10-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**10-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**10-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

**10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

**10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

**10-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Puls Eiendomsmegling AS
Sofienberggata 23C
0558OSLO

**Deres ref.:** 64-0163/26
**Vår ref.:** 427-1-17/9898
**Dato:** 05.08.2026

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Ullevålsveien 112.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| | |
|---|---|
| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Ullevålsveien 112** |
| Organisasjonsnummer: | 980841634 |
| Gårds- og bruksnummer: | 47 / 20 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 17 |
| Adresse: | Ullevålsveien 112 C, 0451 OSLO |
| Eier/medeier: | Thoresen Frigstad, Selma<br>Grinvoll, Lauritz |

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Fjernvarme A-konto | 500.00 |
| Renter og avdrag - 18560 | 233.00 |
| Renter og avdrag - 73540 | 536.00 |
| Tilkobling til fibernett | 87.00 |
| Fellesutgifter, brøkfordelt | 2 683.00 |
| | |
| **Felleskostnader Månedlig:** | **kr. 4 039.00** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:** | **kr. 99 043** |
| Andel formue pr. 31.12.2025: | kr. 21 265 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.18560
Rest lånebeløp: 412 371.00
Innfrielsedato: 01.11.2037
Rente type: 6.95%
---

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398.71.73540
Rest lånebeløp: 1 340 921.00
Innfrielsedato: 01.10.2047
Rente type: 7.20%
---

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Nei, sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett. |
| Styregodkjenning: | Nei, sameiet har ikke bestemmelser om styregodkjenning. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. |
| Utleie: | Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. |
| Forsikring: | Protector Forsikring ASA<br>Polisenummer 1458433 |
| Dyrehold: | Dyrehold er tillatt, men må avklares og godkjennes av styret. Det er ikke tillatt med husdyr hos leietakere. Vennligst se husordensreglene for bestemmelser for dyrehold. |
| Parkering: | Sameiet har biloppstillingsplasser som leies ut til sameierne. Tildeling av plasser fordeles etter venteliste. Vennligst ta kontakt med styret. |
| Internett/TV: | Sameiet har inngått kollektiv avtale om Internett med Globalconnect. Avtalen innebærer at eier selv kan tegne egen avtale med Globalconnect til reduserte priser. |
| Oppvarming: | Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet. |
| Sikringsordning: | Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. |
| Vedlikeholdshistorikk: | Vennligst ta kontakt med styret for nærmere vedlikeholdshistorikk. Historikk: 2022: Rørfornying. 2017: Utskifting av terassedører og vinduer. |
| Nøkler: | Bestilling kan gjøres til styret. |
| Skilt: | Postkasseskilt og ringeklokketablå kan bestilles ved å kontakte styret. |
| Hjemmeside: | Nei. |
| Øvrig informasjon: | Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.<br><br>Avregning fjernvarme gjennomføres august/september. |

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|---|---|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| **Kjøper (fakturamottaker)***: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |
| | |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 05.08.2026: | kr. 0.00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Fredrik Øvensen Norum |
| Epost: | fredriknorum88@gmail.com |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|---|---|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10.Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

# Protokoll for ordinært årsmøte 2026
# i Sameiet Ullevålsveien 112 org.nr. 980841634

| | |
|---|---|
| Møtedato: | tirsdag, 7. april 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 17:00 |
| Møtested: | Digitalt møte over Microsoft Teams |
| Tilstede fra forretningsfører: | Bethina Bakken |
| Møtet ble åpnet av: | Fredrik Øvensen Norum |

**1. Konstituering**

**1.1. Valg av møteleder**
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
**Vedtak:** Godkjent

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Fredrik Øvensen Norum foreslått.
**Vedtak**: Godkjent

**1.3. Registrering av stemmeberettigede**
6 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer
**Vedtak:** Godkjent

**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
**Vedtak:** Godkjent

---

**2. Styrets årsrapport for 2025**
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

**3. Årsregnskap for 2025**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

**4. Budsjett for 2026**
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---



Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

**5. Godtgjørelse til styret**

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 30 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

**6. Ekstra godtgjørelse til styreleder**

Styret foreslår også at styreleder honoreres med kr 20 000,- ekstra for arbeid i styreperioden. Dette gjelder særlig håndtering av vannskaden, utskifting av stoppekraner og oppfølging av skjeggkre.

**Vedtak:** Godkjent

**7. Valg av tillitsvalgte**

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

**Styret har i siste styreperiode bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Fredrik Øvensen Norum | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Øystein Bergseng | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Marianne Helene Pheiff | På valg: 2027 |

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Fredrik Øvensen Norum ble valgt til styreleder for to år, enstemmig.

Ingen styremedlemmer på valg i 2026.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Fredrik Øvensen Norum | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Øystein Bergseng | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Marianne Helene Pheiff | På valg: 2027 |

**Vedtak:** Godkjent

Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

## 8. Innkomne saker

## 8. INNKOMNE SAKER

### 8.1 Endring av husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret foreslår å oppdatere og supplere eksisterende husordensregler med nye bestemmelser. Formålet er å tydeliggjøre ansvar, øke sikkerheten og bidra til et bedre bomiljø for alle beboere. Vedlagt følger kopi av dagens husordensregler. Forslaget innebærer å tilføye følgende nye punkter:

**Nytt punkt 13 – Røyking**
Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra terrasser eller på fellesområder.

**Nytt punkt 14 – Skader og forsikring**
Alle rom skal holdes tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden av hensyn til vannrør.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart og rørlegger kontaktes.

Skader i seksjonen skal meldes til styret så snart som mulig.

Forekomst av skadedyr skal meldes til styret umiddelbart.

Luftekanaler må holdes åpne for å unngå fukt- og kondensskader.

Seksjonseiere er selv ansvarlige for å forsikre eget innbo og løsøre.

**Nytt punkt 15 – Brannvern**
Fellesområder skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller søppel.

Gjenstander som sykler, sportsutstyr og leker skal ikke plasseres i trapper eller oppganger.

Brennbart materiale må ikke oppbevares i rømningsveier.

Kjellerboder skal være låst til enhver tid.

Alle seksjoner skal ha fungerende brannvarslere og slokkeutstyr.



Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

Brannvarslere skal testes og batterier skiftes årlig.

Pulverapparat bør vedlikeholdes jevnlig.

---

**Nytt punkt 16 - Bruk av balkonger**
Balkonger skal holdes fri for snø, og sluk må holdes åpne.

Det er ikke tillatt å lagre søppel på balkonger.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av grill.

Det er ikke tillatt å riste tekstiler fra vinduer, balkonger eller i oppganger.

---

**Følgende tilføyes i punkt 12 – Husdyr**
Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året.

Hagen skal ikke brukes som luftegård.

Dyreeiere må fjerne avføring fra fellesarealer umiddelbart.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
De foreslåtte endringene i husordensreglene, inkludert nye punkt 13 (Røyking), punkt 14 (Skader og forsikring), punkt 15 (Brannvern) og punkt 16 (balkonger) og endring i punkt 12 (husdyr) vedtas og trer i kraft fra dags dato.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

Benkeforslag til punkt 12 – det kom inn et forslag om å omformulere følgende setning «Hagen skal ikke brukes som luftegård» til «Hagen skal ikke brukes som luftegård når bakken er sårbar – spesielt i løpet av våren og høsten». Årsmøtet var enige.

---

Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

Møtet ble avsluttet klokken 17:40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

| **Møteleder:** | **Protokollvitne:** |
| --- | --- |
| Navn: Bethina Bakken | Navn: Fredrik Øvensen Norum |

Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-04-08 08:08:23 UTC+00:00

**Bethina Bakken**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2859683

2026-04-08 09:40:33 UTC+00:00

**Fredrik Øvensen Norum**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2180825

Document ID: 336df477-020b-4e9b-979a-bbf3af3d2675

# Sameiet Ullevålsveien 112
# 2025

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

# Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 112

Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 1 059 192 | 857 973 | 1 057 847 | 1 068 020 |
| Andre inntekter | | 167 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **1 059 359** | **857 973** | **1 057 847** | **1 068 020** |
| | | | | | |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 34 230 | 57 050 | 34 230 | 34 230 |
| Vaktmestertjeneste | | 59 512 | 53 859 | 56 100 | 61 700 |
| Renhold | | 47 352 | 42 853 | 44 600 | 49 100 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 16 474 | 19 469 | 20 300 | 18 700 |
| Kommunale avgifter | | 185 415 | 174 627 | 196 500 | 193 700 |
| Strøm og nettleie | | 25 243 | 33 189 | 37 300 | 31 500 |
| Fjernvarme og fyring | | 0 | 52 341 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 3 | 8 903 | 28 862 | 18 300 | 15 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 162 970 | 139 493 | 133 200 | 119 200 |
| Eksterne tjenester | 3 | 86 774 | 92 173 | 162 300 | 106 800 |
| Serviceavtaler | 3 | 14 148 | 13 843 | 14 400 | 14 700 |
| Forsikringer | | 50 984 | 46 343 | 50 500 | 56 100 |
| Andre kostnader | 3 | 18 805 | 18 817 | 17 500 | 18 550 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **710 811** | **772 918** | **785 230** | **719 780** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **348 548** | **85 055** | **272 617** | **348 240** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **348 548** | **85 055** | **272 617** | **348 240** |
| | | | | | |
| Finansinntekter | | 2 392 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 133 560 | 141 880 | 140 500 | 122 500 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-131 168** | **-141 880** | **-140 500** | **-122 500** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **217 380** | **-56 825** | **132 117** | **225 740** |
| **Resultat** | | **217 380** | **-56 825** | **132 117** | **225 740** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **217 380** | **-56 825** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **217 380** | **-56 825** | **0** | **0** |

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

# Balanse

## Sameiet Ullevålsveien 112

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 20 147 | 19 153 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 605 | 1 568 |
| **Sum fordringer** | | **21 752** | **20 721** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 309 569 | 169 909 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **331 322** | **190 630** |
| **SUM EIENDELER** | | **331 322** | **190 630** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | | -1 484 171 | -1 701 551 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-1 484 171** | **-1 701 551** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **5** | **-1 484 171** | **-1 701 551** |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 1 783 194 | 1 832 641 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **1 783 194** | **1 832 641** |
| Leverandørgjeld | | 19 244 | 9 852 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 055 | 49 688 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **32 299** | **59 540** |
| **SUM GJELD** | | **1 815 493** | **1 892 181** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **331 322** | **190 630** |

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 112

| | | |
|---|---|---|
| Fredrik Øvensen Norum | Marianne Helene Pheiff | Øystein Bergseng |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

| | 2025 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 592 776 |
| Fakturert renter og avdrag | 185 748 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 20 304 |
| Fakturert vaskeri | 3 000 |
| Fakturert parkering/garasje | 17 364 |
| Andre driftsinntekter | 240 000 |
| Andre inntekter | 167 |
| **Sum driftsinntekter** | **1 059 359** |

## Note 2 Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 30 000 | 50 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 7 050 |
| **Sum lønnskostnader** | **34 230** | **57 050** |

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Andre driftskostnader eiendom | 4 661 |
| Inventar og kontormaskiner | 4 242 |
| **Sum andre driftskostnader** | **8 903** |

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning | 37 410 |
| Brannvarsling og skallsikring annet | 84 374 |
| Rep. og vedlikehold utearealer | 5 036 |
| Sesongarbeider på uteområder | 36 150 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **162 970** |

Eksterne tjenester

| | 2025 |
|---|---|
| Honorar for juridisk bistand | 20 180 |
| Andre konsulenthonorarer | 9 322 |
| Forretningsførsel og regnskap | 48 360 |
| Tredjepartsopplysninger | 5 100 |
| Annen fremmed tjeneste | 3 812 |
| **Sum eksterne tjenester** | **86 774** |

Serviceavtaler

| | 2025 |
|---|---|
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | 14 148 |
| **Sum serviceavtaler** | **14 148** |

Andre kostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 8 673 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 625 |
| Bank- og kortgebyrer | 3 103 |
| Gebyrer ved purring | 359 |
| Tap på fordringer | 140 |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | 905 |
| **Sum andre kostnader** | **18 805** |

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

## Note 4 Drift- og bundne midler

| | 2025 |
|---|---|
| Driftskonto | 309 569 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| **Saldo per 31.12.** | **309 569** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0.

## Note 5 Egenkapital

| | Annen EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | -1 701 551 |
| Årsresultat | 217 380 |
| **Saldo 31.12** | **-1 484 171** |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket Som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 6 Langsiktig gjeld

| | 2025 |
|---|---|
| **Lån 8398.71.73540** | |
| Opprinnelig lånesum | 1 511 735 |
| Restlån per 01.01. | 1 382 873 |
| Nedbetalt i år | 25 908 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **1 356 965** |

Låntype: Annuitetslån

Innfrielse: 2047

Renter: 6,95 %

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

| | 2025 |
|---|---|
| **Lån 8398.72.18560** | |
| Opprinnelig lånesum | 846 700 |
| Restlån per 01.01. | 449 768 |
| Nedbetalt i år | 23 539 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **426 229** |

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 2037
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr 1 783 194 til kredittinstitusjoner, derav kr 1 550 933 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-03-02 11:16:22 UTC+00:00

**Fredrik Øvensen Norum**

bankID

NO BankID - 729a1658-c94f-434b-b616-792bc147616a

2026-03-04 17:41:42 UTC+00:00

**Marianne Helene Pheiff**

bankID

NO BankID - aa5b35c8-1695-4666-8d73-c2ec37730e6e

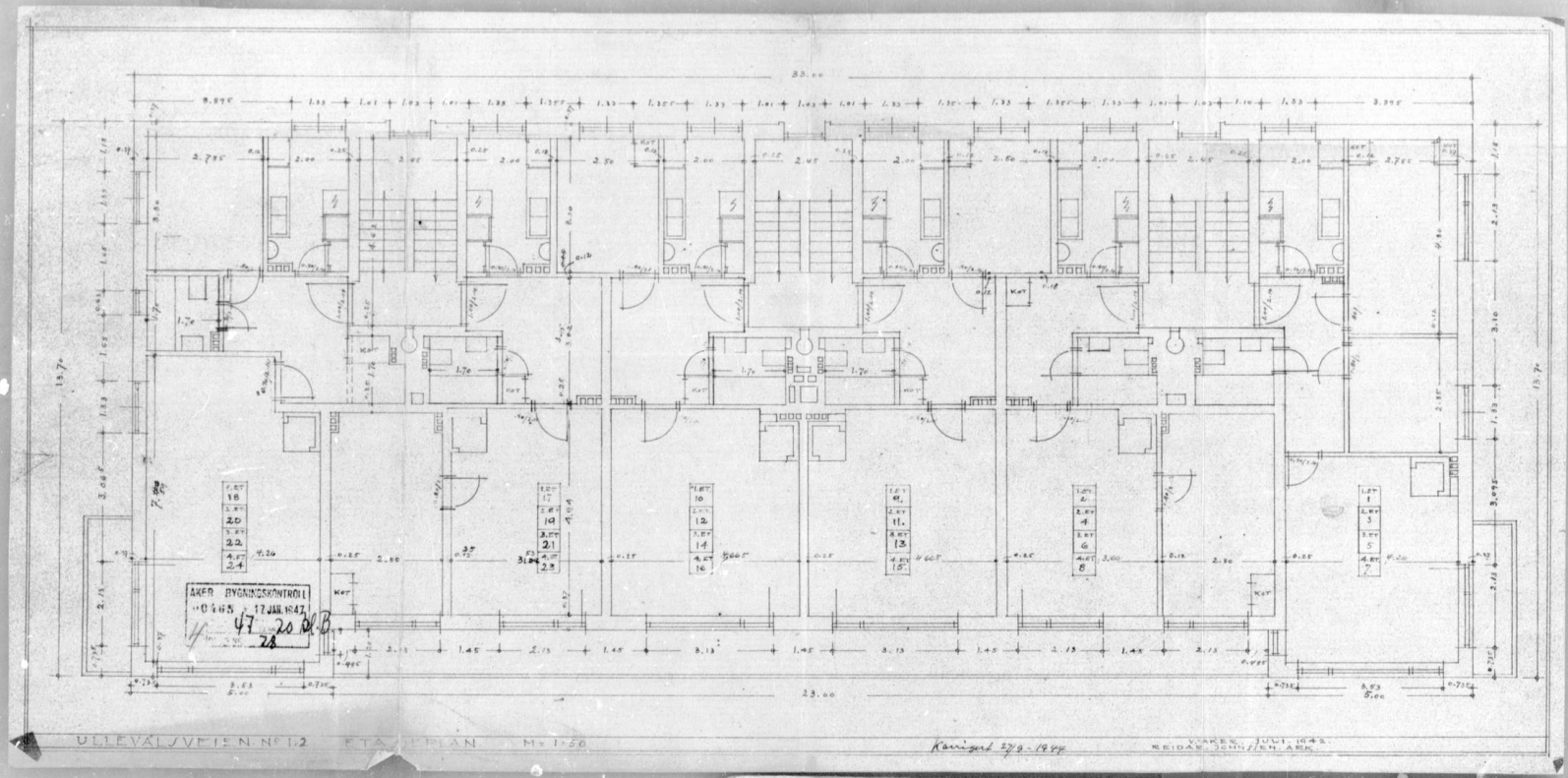
2026-03-05 07:27:09 UTC+00:00

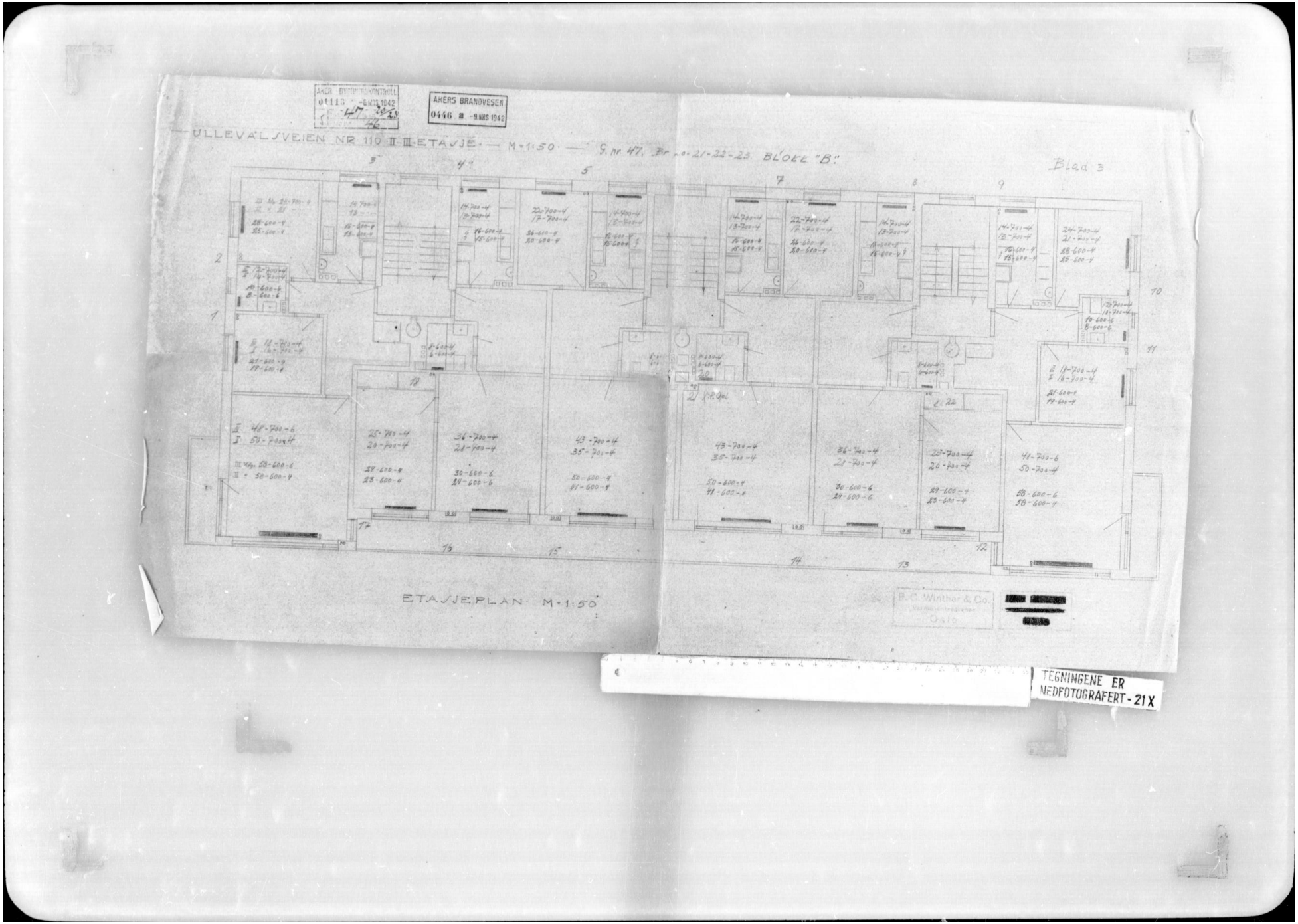
**Øystein Bergseng**

bankID

NO BankID - 5b5c533b-17c6-49af-b137-947689f1d7eb

Document ID: 56ca2ce6-9041-414a-9f16-8e5181845ee8


AKER BYGNINGSKONTROLL
17 JUL 1942
47 20 Bl-B
28
ULLEVÅLJVEIEN Nº 12
ETASJEPLAN
M: 1:50
Kartiget 27/9-1944
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


AKERS BRANDVESEN
ULLEVÅLSVEIEN NR 110 II III ETASJE — M=1:50 — G.nr. 47. Br. nr. 21-22-23 BLOKK "B"
Blad 3
ETASJEPLAN M=1:50
B.O. Winther & Co.
Oslo
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

20

| G.nr. 47 | B.nr. 25 |
|---|---|
| Tomt nr | |
| Parsell nr. | |
| Bilag nr. | |

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

| L. nr. 11940-1946 |
|---|
| Dat. 9/11 |
| Antall bilag |

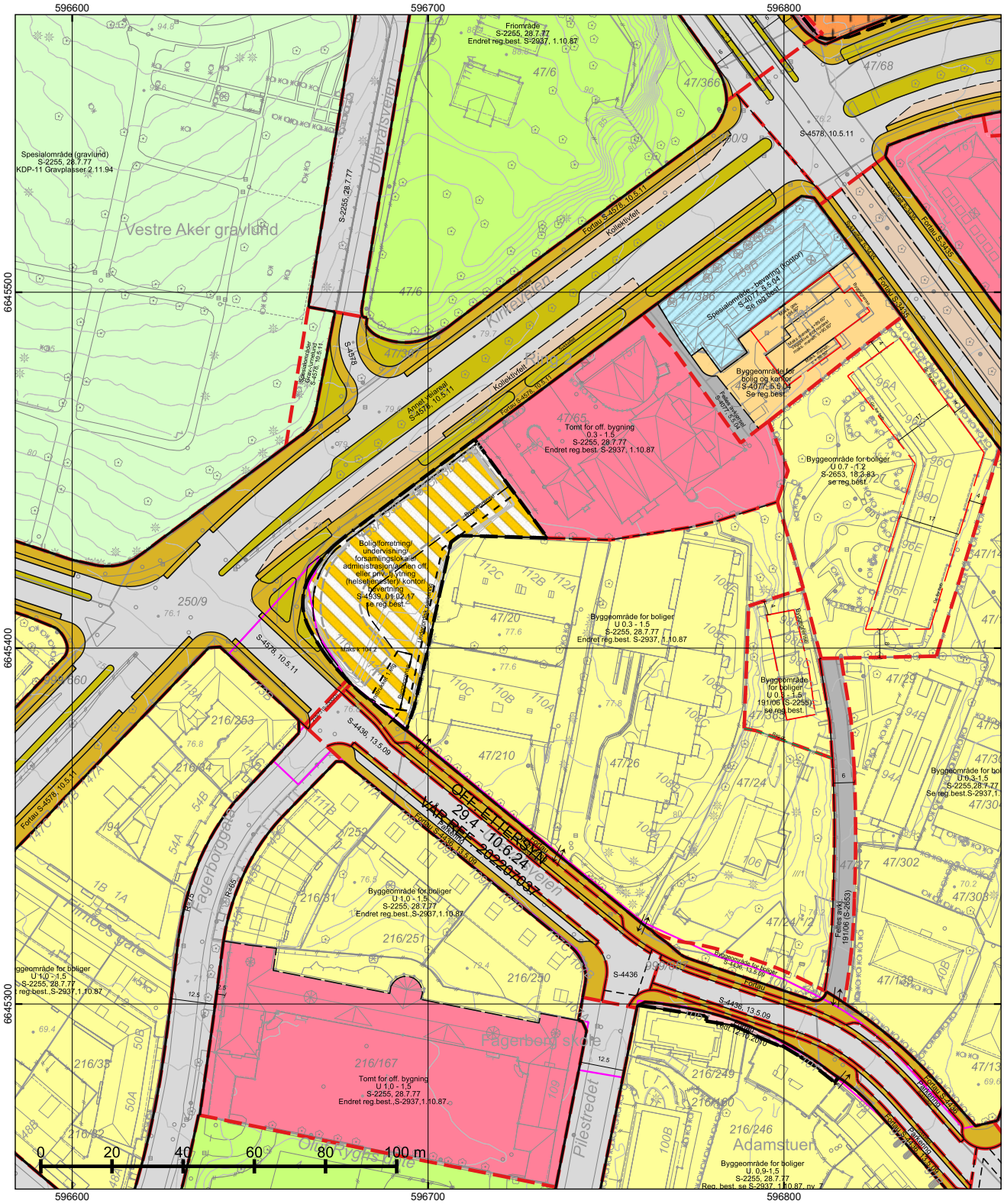
## EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Fonytelse

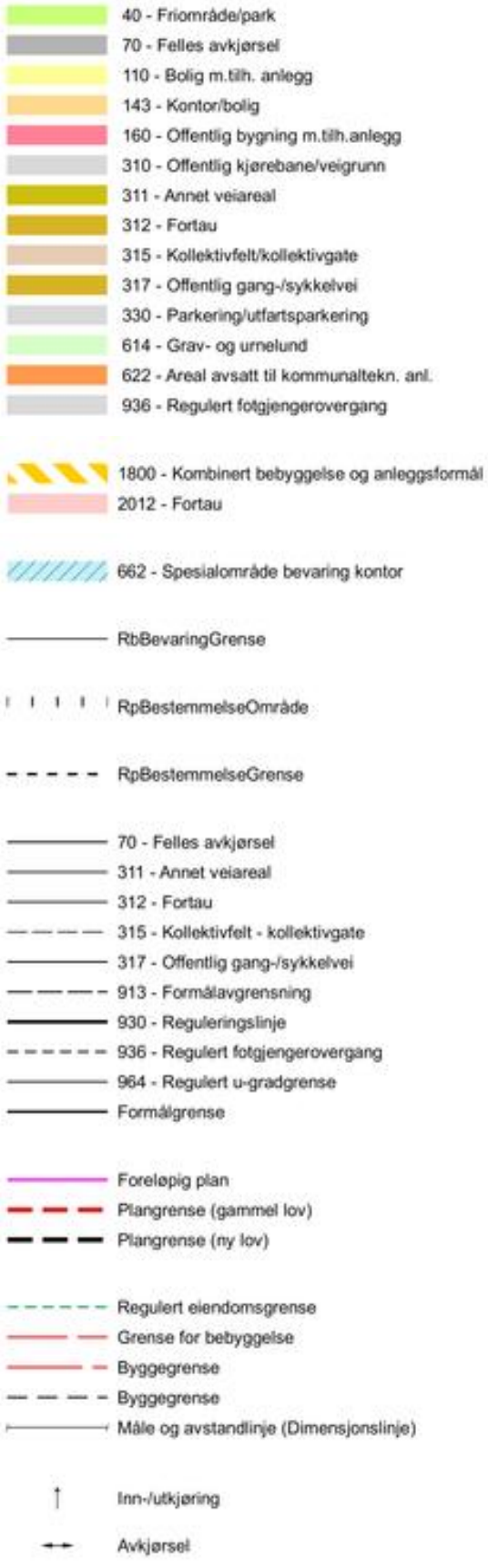
angående Våningshus blokk B.

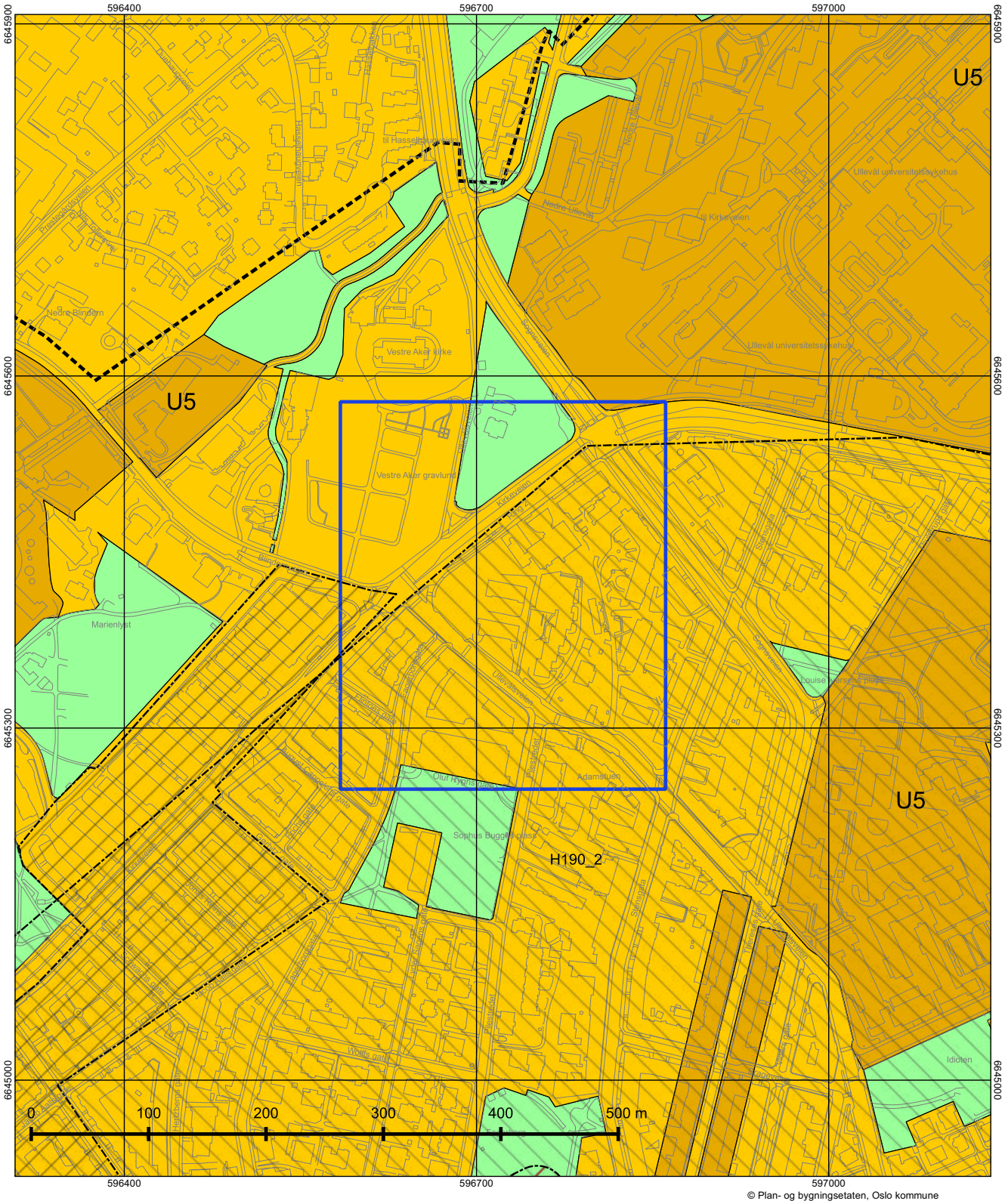
| Eier: | Sted: | Ansvarshavende: |
|---|---|---|
| Tømmerm. Th. Billum | | Herr murmester E. Juul Aasen, Akersgaten 8, Oslo. Kort sendt ~~20~~/1-1947. |
| | Parsell nr. | |
| | av | |
| dr. Hammerstadsv. 21 Opg D Oslo | Tomt nr. ~~110~~ 112 | adr. |
| Anmelder: — Dt — | til Ullevålsveien | Veierklæring innkommet: |
| | Forespørsel angående ferdigattest sendt: | Naboerklæring — |
| | Veisjef (ang. vei) 20/1-1947. | Gebyr: 13/11.46. |
| dr. | Brannsjef: 20/1-1947. | Ferdigattest: |
| Vi gjetter 4/11-46 Lf | Kloakkvesenet: 20/1-1947. | MATERIALTILLATELSE Foreliggor |

1-46 P. as.


596600
596700
596800
6645500
6645400
6645300
Vestre Aker gravlund
Spesialområde (gravlund)
S-2255, 28.7.77
KDP-11 Gravplasser 2.11.94
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Ullevålsveien
Kirkeveien
Kollektivfelt
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet vegareal
S-4578, 10.5.11
Spesialområde bevaring (kirkegård)
S-4578, 10.5.11
Spesialområde bevaring (kirkegård)
S-4578, 10.5.11
Spesialområde - bevaring (kontoret)
S-4077, 5.5.04
Se reg.best.
Byggeområde for bolig og kontor
S-4077, 5.5.04
Se reg.best.
Tomt for off. bygning
0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.2
S-2653, 18.3.83
se reg best.
Boligforretning/ undervisning/ forsamlingslokaler/ administrasjon/ annen off. eller priv. tjeneyting (helsetjenester)/ kontor/ bevertning
S-4539, 01.02.17
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
191/06 (S-2653)
se reg best.
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255,28.7.77
Se reg.best.S-2937,1.
Fortau S-4578, 10.5.11
S-4436, 13.5.09
Fortau
Fortau S-4436, 13.5.09
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
reg.best. S-2937,1.10.87
Tomt for off. bygning
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Pilestredet
Pilestredet Park
Adamstuen
Byggeområde for boliger
U. 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, pv.
Fellesavkj. 191/06 (S-2653)
Fortau S-4436
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161064/86537265
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4939

ULLEVÅLSVEIEN 114. Detaljregulering for gnr. 47 bnr. 12 og del av ghr. 47 bnr. 65

**Vedtaksdato:** 01.02.2017

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201302494

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201302494

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

S-4939

Vedtatt 1.02.2017

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN 114**
Gnr.47 Bnr.12 og del av gnr. 47 bnr.65

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONØ-201302494-3 og datert 18.10.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/ forretning/ undervisning/ forsamlingslokale/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/ kontor/ bevertning.

§ 3 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8 300 $m^2$. Av dette skal minimum 775 $m^2$ være åpent overbygget areal i form av balkonger, svalganger, baldakiner, utkraging over 1.etasje, pergola o.l.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har en himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Av tillatt bruksareal skal minimum 500 $m^2$ benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretning, undervisning, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester), kontor og/eller bevertning i første etasje.

Det tillates ikke boliger i første etasje. Areal i første etasje som ikke benyttes til publikumsrettet virksomhet, som beskrevet over, kan benyttes til fellesareal for boliger slik som boder, festlokale o.l.

§ 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet og med tillatt gesimshøyde som vist på plankartet. Gesimshøyden regnes til bygningskonstruksjonens høyeste punkt; det vil si til toppen av høyeste takoppbygg.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og bygningens hovedtakflate skal ligge minimum 4,0 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og bygningens hovedtakflate, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp, pergola for takterrasse og felles oppholdsrom. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 30 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 4,0 m.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Øverste etasje skal være minimum 1,5 m inntrukket fra fasadeliv mot vei, 2,5 m inntrukket fra fasadeliv ved gavlene og 0,8 m inntrukket fra fasadeliv mot bakgård. Det tillates tett rekkverk eller parapet ført opp til nødvendig høyde for fallsikring ved inntrukket toppetasje og på takterrasse.

Mot vei kan balkonger krage ut over byggegrense til formålsgrensen. Mot bakgård kan balkonger krage ut over byggegrense, men maksimalt 1,5 m ut fra fasadeliv.

Innenfor område for bestemmelsesgrense (inntrukket første etasje) skal det være en åpning i fasaden med fri høyde fra bakkeplan, slik at det dannes et portrom mellom bestemmelsesgrensen og eiendomsgrensen. Bebyggelsen over portrommet tillates understøttet med søyler.

Parkeringskjeller skal legges under eksisterende terrengnivå og kan plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Overdekket nedkjøringsrampe tillates plassert innenfor bestemmelsesgrense (inntrukket første etasje) og (underjordisk parkering).

§ 5 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heis- og trappeoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Alle andre tekniske oppbygg skal integreres i bygningsvolumet og tillates ikke etablert på tak.

Takterrassene skal utformes med varierte soneinndelinger og nødvendig vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar mv. Alle takelementer, inkl. oppbygg for heis og trapp, skal i form, materialbruk mv. fremstå som en integrert del av bygningens uttrykk og utformes i sammenheng med elementer i uteareålene på taket, slik at disse fremstår enhetlig og med god kvalitet, materialbruk og utforming. Min. 20 % av takterrassen skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke på minimum 40-80 cm for robust vegetasjon i ulike høyder.

Bygningen skal utformes som en frittliggende bygning med fire bearbeidede fasader og ikke som en del av et ufullstendig kvartal uten utforming av gavler.

Balkonger mot vei kan innglasses. Det tillates ikke innglassing av takterrasser ved tilbaketrukne etasjer.

Det tillates ikke ensidig leiligheter mot nord, nordøst, mot svalgang eller mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Leilighetsdybden i ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde. Alle boenheter skal ha minimum ett uskjermet vindu.

Det tillates svalgang foran maksimalt 30 % av leilighetene, kun i buen mot bakgård. Netto himlingshøyde skal være minst 2,6 m i alle oppholdsrom i leiligheter mot svalgang. Det kan tillates lavere høyde i mindre deler av oppholdsrom der det er nødvendig av hensyn til tekniske føringer.

Maksimum 35 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 35-50 $m^2$ BRA og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 $m^2$ BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 $m^2$ BRA integrert. Det tillates ikke leiligheter med bruksareal < 35 $m^2$ BRA. Unntak kan tillates der leilighetsfordelingen er i tråd med senere vedtatt norm for leilighetsfordeling.

Lokaler i første etasje skal ha direkte inngang fra gate/fortau. Gulvnivå skal tilsvare gatenivå. Fasadene i første etasje skal utformes med et stort innslag av glass som formidler åpenhet

mellom ute og inne. Mot felles uteoppholdsareal i bakgård skal fasaden i første etasje utformes slik at innsyn fra næringsdelen unngås.

Arealet under utkraging mot Ullevålsveien 110 utgjør fondmotivet for Fagerborggata og skal utformes med henblikk på dette. Det skal være direkte visuell kontakt mellom Fagerborggata og bakgården. Yttervegger mot, konstruksjoner, nedkjøringsrampe og lignende under utkragingen, skal formes med god materialkvalitet og utforming. Arealer for avfallhåndtering skal legges inn i bygningen. Eventuelt avfallssuganlegg eller underjordisk avfallsbeholdere med nedkast tillates plassert utendørs syd på planområdet mot Ullevålsveien.

§ 6 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligenes bruksareal. I bruksareal som utgjør grunnlag for beregning av felles uteareal, regnes ikke fellesarealer og arealer i fellesanlegg som boder og parkering.

Felles uteoppholdsareal kan etableres som bakgård og takterrasse. Forhage mot vei kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Felles uteoppholdsareal i bakgård skal være minst 700 $m^2$ og opparbeides med lekeplass og felles utemøblering. En del av uteoppholdsarealet med utemøblering skal utformes slik at det skjermes for innsyn fra bebyggelsen rundt. En samlet del på minst 250 $m^2$ skal utformes slik at den egner seg for plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Adkomst og oppstillingsplass for brann- og redningsmateriell skal utformes som en integrert del utearealet. Med unntak av arealer med harde flater skal uteoppholdsareal over underjordiske konstruksjoner ha jordtykkelse egnet for beplantning på minimum 40-60 cm.

I forbindelse med utarbeiding av utomhusplan skal nyplanting av trær vurderes opp mot omfanget av eksisterende trær på naboeiendommer.

Innenfor uteområdet skal det anlegges tak over nedkjøringsrampen til garasjekjellere og dette taket skal utformes som en del av uteoppholds- og lekearealet.

Oppganger for bolig skal ha direkte utgang til felles uteoppholdsareal i bakgård og på takterrasse.

Det tillates kun en brannoppstillingsplass i uteoppholdsarealet mot øst.

I tillegg skal alle leiligheter ha en privat uteplass i form av balkong eller liknende med direkte tilgang fra boenheten (inngår ikke i beregning av uteoppholdsareal).

§ 7 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 9 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Det kreves ikke bilparkering for næringsarealer i første etasje. All parkering skal etableres i garasjeanlegg under bygning og terreng. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 10 % av normens krav til

sykkelparkering skal legges på terreng og være tilgjengelig for besøkende til boligene og kunder til næringslokalene. Krav til antall sykkelplasser anses ikke løst i private sportsboder.

§ 10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal også omfatte takterrasse. Planen skal vise bebyggelse på eiendommen, eksisterende og planlagt terreng, samt terrengtilpasninger mot naboeiendommene, gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer, sykkelparkering, bilatkomst og varelevering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, eventuelle gjerder, støttemurer, levegger, støyskjermer og andre konstruksjoner, renovasjon og atkomst til disse med renovasjonskjøretøy samt lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Støy og luftforurensing
Boliger kan etableres i gul og rød støysone,-forutsatt at de er gjennomgående eller har en stille side. Minst ett soverom i hver boenhet skal ligge mot stille side.

Støynivå på minst 80 % av felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Ved beregning av støy og vibrasjonsforhold skal det tas høyde for mulig fremtidig trikk i Kirkeveien. Dokumentasjon som viser at støy og vibrasjonskrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er soleksponert og har støy over grenser for gul sone, skal sikres utvendig solavskjerming.

Utearealene skal sikres best mulig luftkvalitet ved skjerming/beplantning. Luftinntak må plasseres slik at man sikrer best mulig inneluft.

§ 12 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I byggefasen skal tomten sikres mot vannerosjon og utvasking.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
Før brukstillatelse for tiltak innen planområdet kan gis skal fortau, busstopp, sykkelfelt og trerekke langs planområdet i Kirkeveien og Ullevålsveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.02.2017 sak 10. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.02.2017

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

16 DEC 1960 15916 20

Utskrift
av
rettsbok

for

OSLO SKJÖNNSKOMMISJON I.

År 1960 den 16. juni holdt Oslo Skjönnskommisjon avd. I møte på formannens kontor i Kirkegaten 17, Oslo.

Kommisjonens sammensetning: Formann: H.r.advokat Trygve Bendixen.

Övrige medlemmer: Murmester Arne Kielland, direktör Arnfinn Vik, forretningsförer Alf Torp og formann Aksel Engelsgaard.

Man behandlet sak nr. 47/1959: Forsökstakst med repartisjonsskjönn over grunn til utvidelse av Ullevålsveien.

Saksöker: Oslo kommune.
Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Sverre Thornes.

Saksökte: Eierne av:

1. Ullevålsveien 90 - Direktör Dag Bentzen, s.a.
2. Ullevålsveien 92 - Fru Gunvor Lister, Dina Bentzen, Elisabeth Qvigstad og Ivar Sven Cederholm, alle ved sistnevnte, Bygdöy alle 9, Oslo.
3. Ullevålsveien 112 - A/S Ullevålsveien 112 v/h.r.advokat Hans B. Myhre, Akersgt. 16, Oslo.
4. Ullevålsveien 110 - O.L. Hoff A/S v/h.r.advokat Anthon Busch, Ö. Slottsgt. 17, Oslo.
5. Ullevålsveien 114 - A/S Norske Esso v/o.r.sakförer Johan Stenstadvold, Haakon den VII's gate 9, Oslo.
6. Ullevålsveien 107 - A/S Ullevålsveien 107 v/o.r.sakförer Otto Ottesen, Klingenberggt. 4, Oslo.
7. Ullevålsveien 109 - A/S Ullevålsveien 109 v/h.r.advokat I.C. Heuch Bugge, Tollbodgt. 25, Oslo.
8. Ullevålsveien 111 - A/S Ullevålsveien 111 v/ingeniör Ingar Skappel-Jensen, Fritzners gate 10, Oslo.
9. Ullevålsveien 113 - A/S Ullevålsveien 113 v/h.r.advokat Einar Sunde, Stortingsgaten 14, Oslo.

- 2 -

Formannen la frem sakens dokumenter.

Etter rådslagning for lukkede dörer ble det avsagt slikt

s k j ö n n :

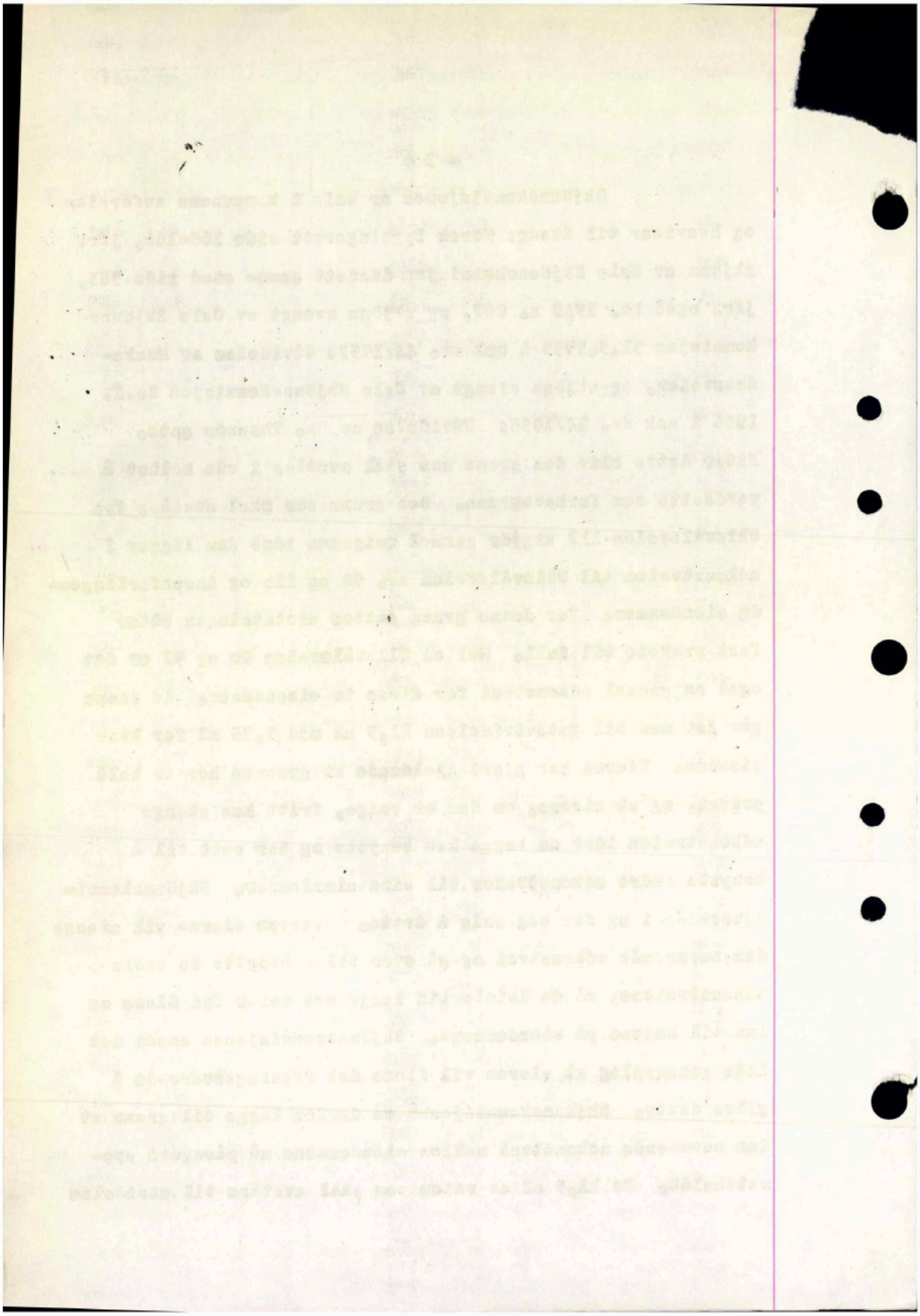
Ved stevning av 3o.1o.1959 har Oslo kommune begjært forsökstakst med repartisjonsskjönn over grunn til utvidelse av Ullevålsveien etter reguleringsvedtak datert 2o.2. og 7.5.194o, stadfestet 6.1.1941, og reguleringsvedtak datert 24.1o.195o.

Til gateutvidelsen går det med:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Av Ullevålsveien | 9o | 14,8 | m2 | ubebygd | grunn, |
| " " | 92 | 76,9 | " | " | " |
| " " | 112 | 16,o | " | " | " |
| " " | 11o | 1o3,3 | " | " | " |
| " " | 114 | 113,2 | " | " | " |

Kommunen har gjort gjeldende at den grunn som skal avståes må vurderes som forhavegrunn. Ullevålsveien ble allerede i 19o2 regulert i 15,7 meters bredde med en inntrukket byggelinje 3,5 meter fra reguleringslinjen. Denne regulering ble opprettholdt i 1912, dog således at forhavebeltet da ble satt til en bredde på 5 meter. Ved den nye regulering stadfestet 1.6.1941, der Ullevålsveien for störsteparten av den strekning denne sak gjelder, ble utvidet til 18 meters bredde, ble det fastsatt en inntrukket byggelinje 2,7 meter fra den nye reguleringslinje, altså et forhavebelte 2,7 meter bredt. Den grunn som nu skal avståes, ligger i sin helhet i det tidligere forhavebeltet og kan derfor bare erstattes som forhavegrunn.

Skjönnskommisjonen er enig i kommunens anförsler og henviser til Stang: Norsk Bygningsrett side 165-166, jfr. skjönn av Oslo Skjönnskommisjon inntatt samme sted side 3o5, jfr. også Rt. 1948 s. 967, og skjönn avsagt av Oslo Skjönnskommisjon 31.5.1955 i sak nr. 44/1953: Utvidelse av Munkedamsveien, og skjönn avsagt av Oslo Skjönnskommisjon 2o.1. 1956 i sak nr. 14/1955: Utvidelse av Wm. Thranes gate. Etter dette blir den grunn som skal avståes i sin helhet å verdsette som forhavegrunn. Den grunn som skal avståes fra Ullevålsveien 112 utgjör gammel veigrunn idet den ligger i adkomstveien til Ullevålsveien nr. 92 og 11o og innenforliggende eiendommer. For denne grunn settes erstatningen etter fast praksis til null. Mellom Ullevålsveien 9o og 92 er det også en gammel adkomstvei for disse to eiendommer. Av denne går det med til gateutvidelsen 11,5 m2 med 5,75 m2 for hver eiendom. Eierne har gjort gjeldende at grunnen her er helt privat, og at eierne, om der er enige, fritt kan stenge adkomstveien idet de begge kan benytte og har rett til å benytte andre adkomstveier til sine eiendommer. Skjönnskommisjonen er i og for seg enig i dette. Derson eierne vil stenge den nuværende adkomstvei og gå over til å benytte de andre adkomstveiene, må de imidlertid legge nye veier fra disse og inn til husene på eiendommene. Skjönnskommisjonen anser det lite sannsynlig at eierne vil finne det regningssvarende å gjöre dette. Skjönnskommisjonen må derfor legge til grunn at den nuværende adkomstvei mellom eiendommene må påregnes opprettholdt. De 11,5 m2 av veien som skal avståes til utvidelse



av Ullevålsveien må derfor verdsettes til null som gammel veigrunn.

Verdien av forhavegrunn setter Skjönnskommisjonen for Ullevålsveien 9o, 92 og 11o til kr.5o,- pr. m2, for nr. 114 til kr.1oo,- pr. m2.

Angående de enkelte eiendommer bemerkes:

Ullevålsveien 9o:

Kommunen har påtatt seg å sette opp ny betongmur og flytte gjerdet på det parti som berøres av utvidelsen. Noen ulempeerstatning blir det her ikke spörsmål om. Det gjenstår bare å fastsette erstatningen for flytning av hekk på det parti som berøres av utvidelsen. Erstatningen herfor settes til kr.2oo,-.

Ullevålsveien 92:

Erstatning for nytt gjerde settes til kr.3o,- pr. löpende meter. Ulempeerstatning for murfot kr.1o,- pr. m2 og for skråning kr.5,- pr. m2.

Ullevålsveien 11o:

Erstatning for flytning av gjerde settes til kr. 3o,- pr. löpende meter og for flytning av hekk til kr.625,-. Kommunen har påtatt seg å sette opp murfot der det er fjell og grunneieren har da forsåvidt frafalt ulempeerstatning i den anledning. Ulempeerstatning for skråning settes til kr.5,- pr. m2.

Ullevålsveien 114:

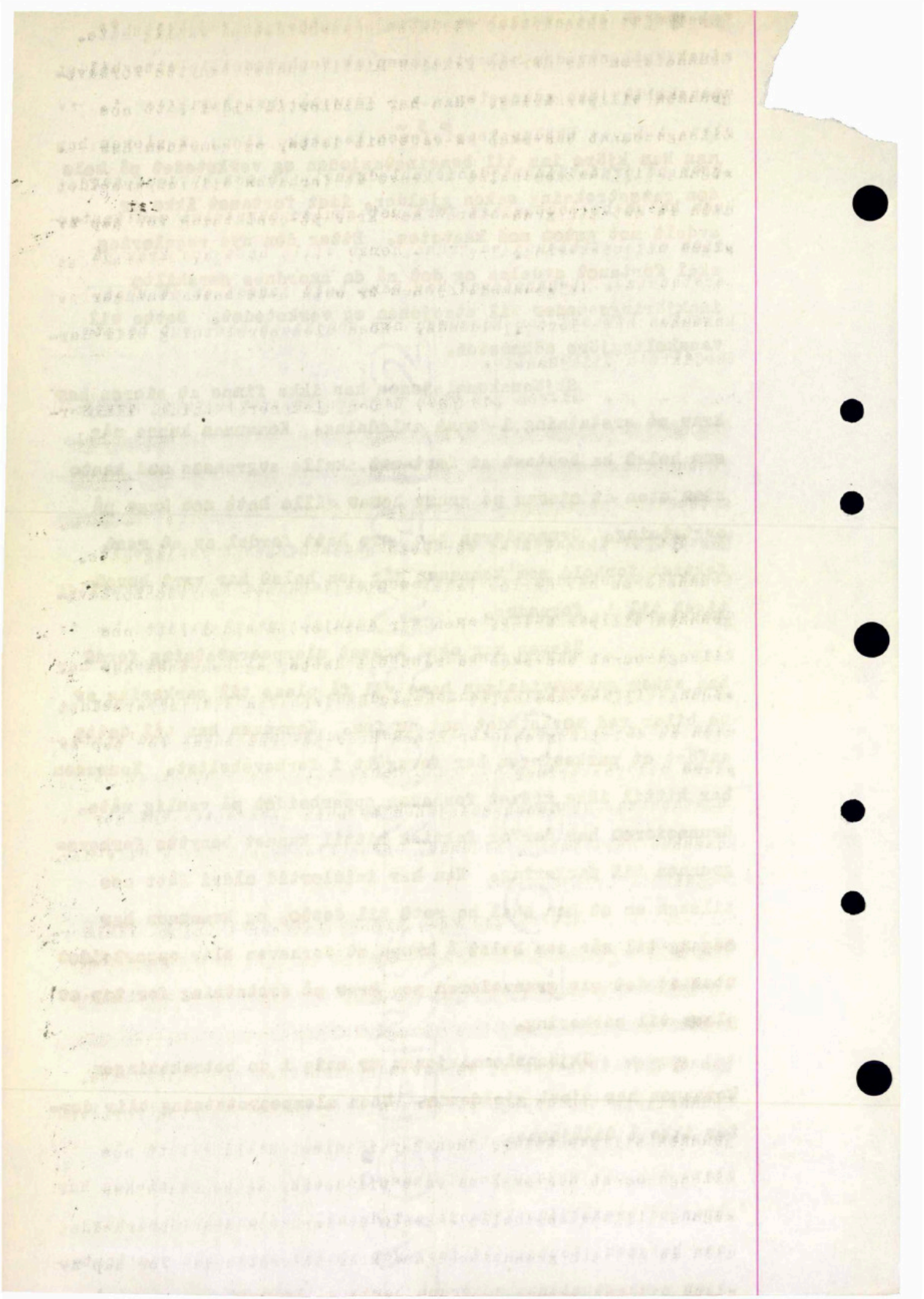
Eieren har fremsatt krav på ulempeerstatning fordi adkomsten til selskapets bilserviceverksted blir vanskeliggjört i forhold til situasjonen i dag. Forholdet er nu at

man kan kjöre inn til bensinstasjonen og verkstedet på hele den gatestrekning saken gjelder, idet fortauet ikke er avdelt mot gaten med kantsten. Etter den nye regulering skal fortauet avdeles og det må da anordnes særskilte innkjöringssteder til stasjonen og verkstedet. Dette vil vanskeliggjöre adkomsten.

Skjönnskommisjonen kan ikke finne at eieren har krav på erstatning i denne anledning. Kommunen kunne når som helst ha bestemt at fortauet skulle avgrenses med kantsten uten at eieren på grunn herav ville hatt noe krav på erstatning. Grunneieren har bare hatt fordel av et rent faktisk forhold som kommunen når som helst har vært berettiget til å forandre.

Eieren har også krevet ulempeerstatning fordi han etter gateutvidelsen bare vil få plass til parkering av to biler ved verkstedet mot nu fem. Kommunen har til dette anfört at parkeringen har foregått i forhavebeltet. Kommunen har hittil ikke krevet forhaven opparbeidet på vanlig måte. Grunneieren har derfor faktisk hittil kunnet benytte forhavegrunnen til parkering. Han har imidlertid aldri fått noe tilsagn om at han skal ha rett til dette, og kommunen har adgang til når som helst å kreve at forhaven blir opparbeidet uten at det gir grunneieren noe krav på erstatning for tap av plass til parkering.

Skjönnskommisjonen er enig i de betraktninger kommunen har gjort gjeldende. Noen ulempeerstatning blir derfor ikke å tilkjenne.



- 6 -

Etter det anförte fastsettes slik

e r s t a t n i n g :

For Ullevålsveien 9o, eier: Direktör Dag Bentzen,

9,o5 m2 ubebygget grunn a kr.5o,- ..... kr. 452,5o

5,75 m2 gammel veigrunn ..... " o

Flytning av hekk ..... " 2oo,-

kr. 652,5o.

Forövrig tilkjennes ingen ulempeerstatning.

For Ullevålsveien 92: eiere: Fru Gunvor Lister, Dina Bentzen, Elisabeth Qvigstad og Ivar Sven Cederholm,

71,15 m2 ubebygget grunn a kr.5o,- ..... kr.3.557,5o

5,75 m2 gammel veigrunn ..... kr. o

Erstatning for nytt gjerde kr.3o,- pr. löpende meter.

Ulempeerstatning for murfot kr. 1o,- pr.m2, og for skråning kr. 5,- pr. m2.

Forövrig tilkjennes ikke ulempeerstatning.

For Ullevålsveien 112: eier: A/S Ullevålsveien 112,

Erstatning for gammel veigrunn 16 m2 ..... kr. o

Ulempeerstatning tilkjennes ikke.

For Ullevålsveien 11o: eier: O.L. Hoff A/S,

1o3,3 m2 ubebygget grunn a kr.5o,- ..... kr.5.165,-

Flytning av hekk ..... " 625,-

kr.5.79o,-

Erstatning for nytt gjerde kr.3o,- pr. löpende meter.

Ulempeerstatning for skråning kr.5,- pr. m2.

Forövrig tilkjennes ikke ulempeerstatning.

- 7 -

For Ullevålsveien 114: eier: A/S Norske Esso,

113,2 m2 ubebygget grunn a kr.1oo,- ..... kr.11.32o,-
mmmmmmmmmm

Ulempeerstatning tilkjennes ikke.

Det ble deretter avsagt slikt

r e p a r t i s j o n s- o g r e f u s j o n s s k j ö n n

Kommunen har krevet de fastsatte erstatningsbelöp refundert av de tilstötende eiendommer etter deres fasadelengder til gaten. For Ullevålsveien nr. 114 ligger 13 m2 utenfor 2o-meters gatebredde således at refusjon ikke kan kreves for dette areal, men bare for restarealet på 1oo,2 m2.

Grunneierne har påstått seg frifunnet for refusjon idet de mener at de ikke oppnår noen fordel ved utvidelsen av Ullevålsveien.

Skjönnskommisjonen er enig i at ingen av eiendommene oppnår noen trafikkmessige fordeler ved utvidelsen av Ullevålsveien. Den ökede gjennomgangstrafikk som utvidelsen av gaten kommer til å före med seg, betyr for dette boligströk ikke noen fordel.

Eiendommene på sydvestsiden av gaten må alle antas å være oppfört för reguleringen av 194o på grunnlag av en gatebredde på 15,7 meter. Utvidelsen av gaten til 18 meter vil her gi anledning til höyere bebyggelse. Eiendommene må derfor pålegges refusjonsplikt som forfaller når den nuværende bebyggelse en gang rives og nybygg oppföres. Samme forhold antas å måtte legges til grunn for eiendommene på den annen

- 8 -

side av gaten, men forutsetningen er da at det blir anledning til ved nybygging også på denne side av gaten å före opp nybygg opp til 6 etasjers höyde. I dag er dette området regulert til frittliggende blokker i tre etasjers höyde. Refusjonsplikten antas å måtte begrenses til de fastsatte grunnerstatninger.

Grunnerstatningene er:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ullevålsveien | 92 | 71,15 m2 | kr. 3.557,50 |
| " | 90 | 9,05 " | " 452,50 |
| " | 112 | | " 0 |
| " | 110 | 103,3 " | " 5.165,00 |
| " | 114 | 100,2 " | " 10.020,00 |
| | | | kr.19.195,00 |

Fasadelengdene er:

| | | |
|---|---|---|
| Ullevålsveien | 90 | 10,71 meter |
| " | 92 | 33,61 " |
| " | 112 | 6,96 " |
| " | 110 | 45,31 " |
| " | 114 | 40,48 |
| " | 107 | 35,30 |
| " | 109 | 35,40 |
| " | 111 | 19,80 |
| " | 113 | 13,80 |
| | | 240,77 meter |

Det gir en refusjonsplikt på (kr.19.195,- : 240,77) kr.79,70 (avrundet) pr. löpende meter fasade.

Etter det anförte fastsettes slik

r e f u s j o n:

For nr. 90 Ullevålsveien, eier: Direktör Dag Bentzen, Oslo.
Fasadelengde 10,71 meter a kr.79,70, avrundet kr. 854,-.

- 9 -

For nr. 92 Ullevålsveien, eiere: Fru Gunvor Lister m.fl. Oslo.
Fasadelengde 33,61 meter a kr.79,7o, avrundet kr.2.68o,-.

For nr. 112 Ullevålsveien, eier: A/S Ullevålsveien 112.
Fasadelengde 6,96 meter a kr.79,7o, avrundet kr. 555,-.

For nr. 11o Ullevålsveien, eier: O.L. Hoff A/S.
Fasadelengde 45,31 meter a kr.79,7o, avrundet kr.3.612,-.

For nr. 114 Ullevålsveien, eier: A/S Norske Esso.
Fasadelengde 4o,48 meter a kr.79,7o, avrundet kr.3.227,oo

For nr. 1o7 Ullevålsveien, eier: A/S Ullevålsveien 1o7.
Fasadelengde 35,3o meter a kr.79,7o, avrundet kr.2.815,-.

For nr. 1o9 Ullevålsveien, eier: A/S Ullevålsveien 1o9.
Fasadelengde 35,4o meter a kr.79,7o, avrundet kr.2.822,-.

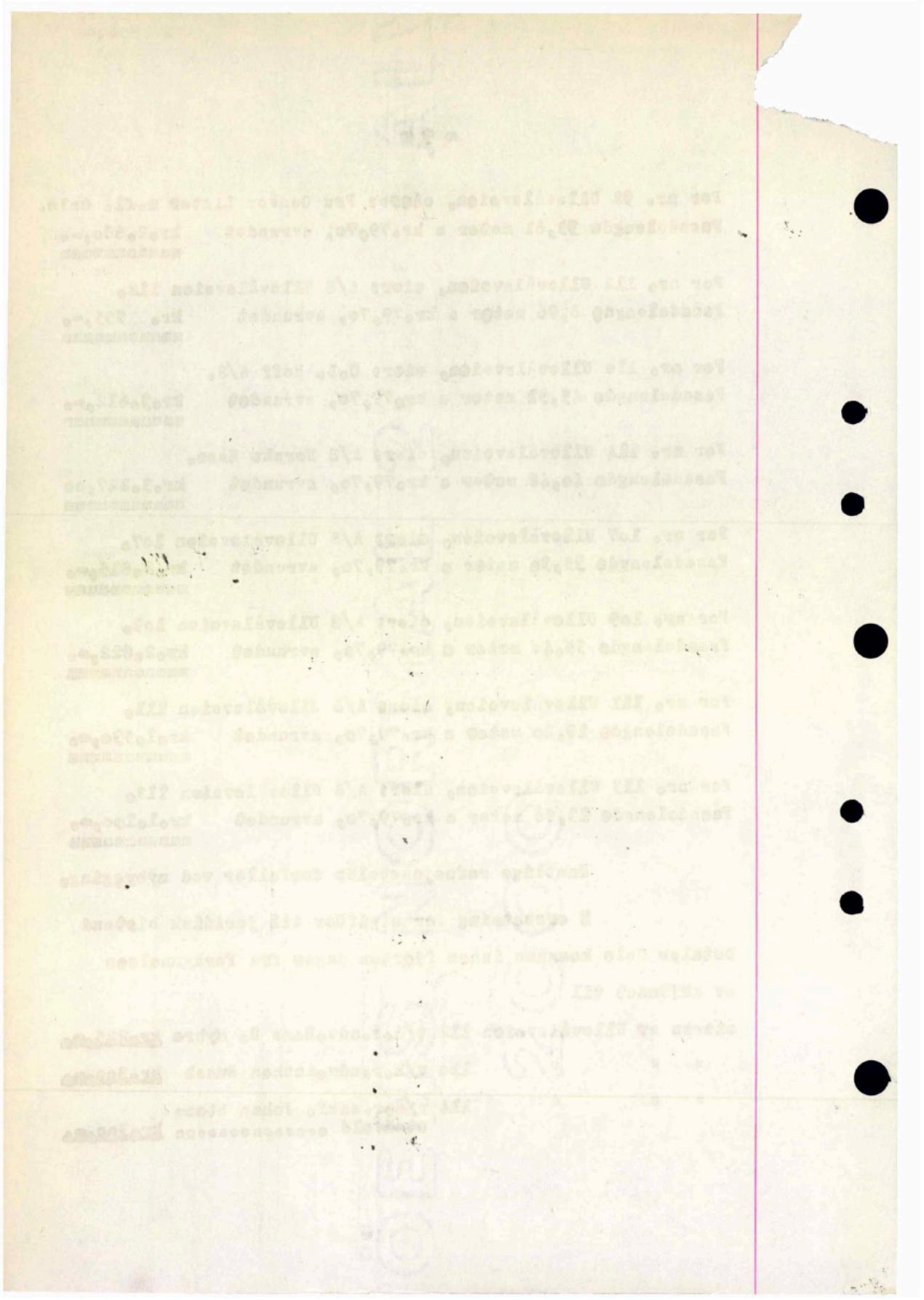
For nr. 111 Ullevålsveien, eier: A/S Ullevålsveien 111.
Fasadelengde 19,2o meter a kr.79,7o, avrundet kr.1.53o,-.

For nr. 113 Ullevålsveien, eier: A/S Ullevålsveien 113.
Fasadelengde 13,8o meter a kr.79,7o, avrundet kr.1.1oo,-.

Samtlige refusjonsbelöp forfaller ved nybygging.

I erstatning for utgifter til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen fjorten dager fra forkynnelsen av skjönnet til

eieren av Ullevålsveien 112 v/h.r.adv.Hans B. Myhre kr.225,-.
" " " 11o v/h.r.adv.Anthon Busch kr.3oo,-.
" " " 114 v/o.r.sakf. Johan Stenstadvold ..... kr.3oo,-.



- 10 -

eieren av Ullevålsveien 107 v/o.r.sakf. Otto Ottesen kr.225.-.

" " " 113 v/h.r.adv. Einar Sunde kr.225.-.

Samtlige skjönn og avgjörelser er enstemmige.

Retten hevet.

Trygve Bendixen.
sign.

Aksel Engelsgaard.
sign.

Alf Torp.
sign.

Arnfinn Vik.
sign.

Arne Kielland.
sign.

Riktig utskrift bekreftes:

OSLO SKJÖNNSKOMMISJON I

Marie Balstad.
Marie Balstad.

16 DES. 1960 15916 -20

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 16/6 1960 og fravikingskjennelse av 6/9 s.å. har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

| | | Erstatning: |
|---|---|---|
| **Gnr. 47, bnr. 24, Ullevålsveien 90.** | | |
| 9,05 m2 grunn á kr. 50,- | kr. 452,50 | |
| 5,75 " " á kr. 0,- | " 0,- | |
| 14,80 m2 | | |
| Flytning av hekk, | " 200,- | kr. 652,50 |
| **Gnr. 47, bnr. 26. Ullevålsveien 92.** | | |
| 71,15 m2 grunn á kr. 50,- | kr.3.557,50 | |
| 5,75 " " " " 0,- | " 0,- | " 3.557,50 |
| 76,90 | | |
| **Gnr. 47, bnr. 20. Ullevålsveien 112.** | | |
| 16,0 m2 grunn á kr. 0,- | | " 0,- |
| **Gnr. 47, bnr. 210, Ullevålsveien 110.** | | |
| 103,3 m2 grunn á kr. 50,- | kr. 5.165,- | |
| Flytning av hekk | " 625,- | " 5.790,- |
| **Gnr. 47, bnr. 12, Ullevålsveien 114.** | | |
| 113,2 m2 grunn á kr. 100,- | | " 11.320,- |

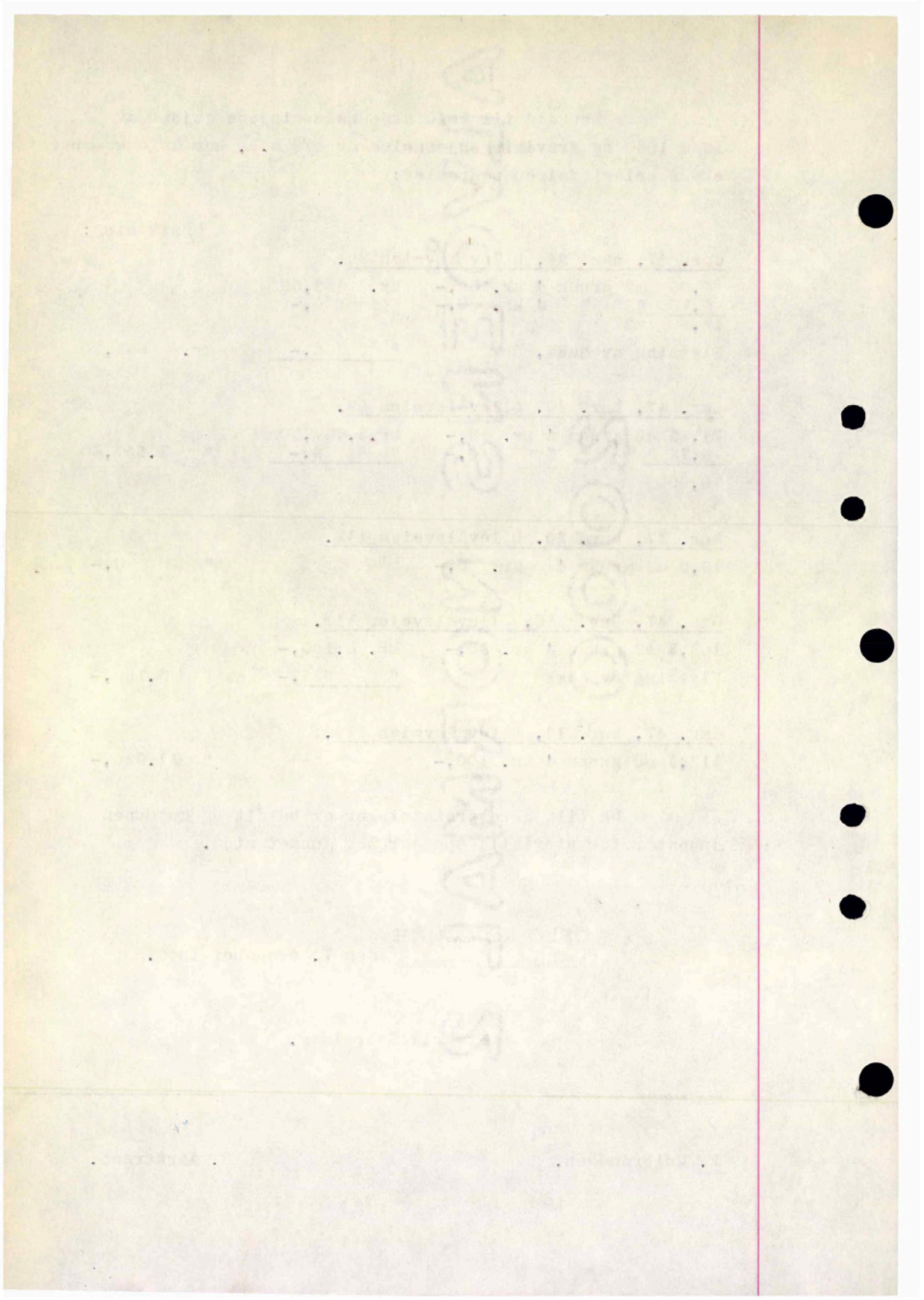
De tilkjente erstatninger er betalt og kommunen innestår for at riktig oppgjør har funnet sted.

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen den 7. desember 1960.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.



Retur:
Elvia AS
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 489 698

# OVERENSKOMST
# OM
# RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
# (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

| | | |
|---|---|---|
| **Elvia AS** | **og** | **Sameiet Ullevålsveien 112** |
| (nedenfor kalt Netteier) | | (nedenfor kalt Grunneier) |

som eier og hjemmelshaver av gnr. 47 bnr. 20 i Oslo kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er:
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 2021-04-16.
Trasélengde ca 12 meter over eiendommen
Trasébredde ca 1,3 meter
Grøftedybde ca 1,0 meter

## 1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

### 1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.



Doknr: 1199206 Tinglyst: 28.09.2021
STATENS KARTVERK

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

2.2 Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

### 2.3 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 2000,-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

## 4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

### 4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

### 4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

## 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

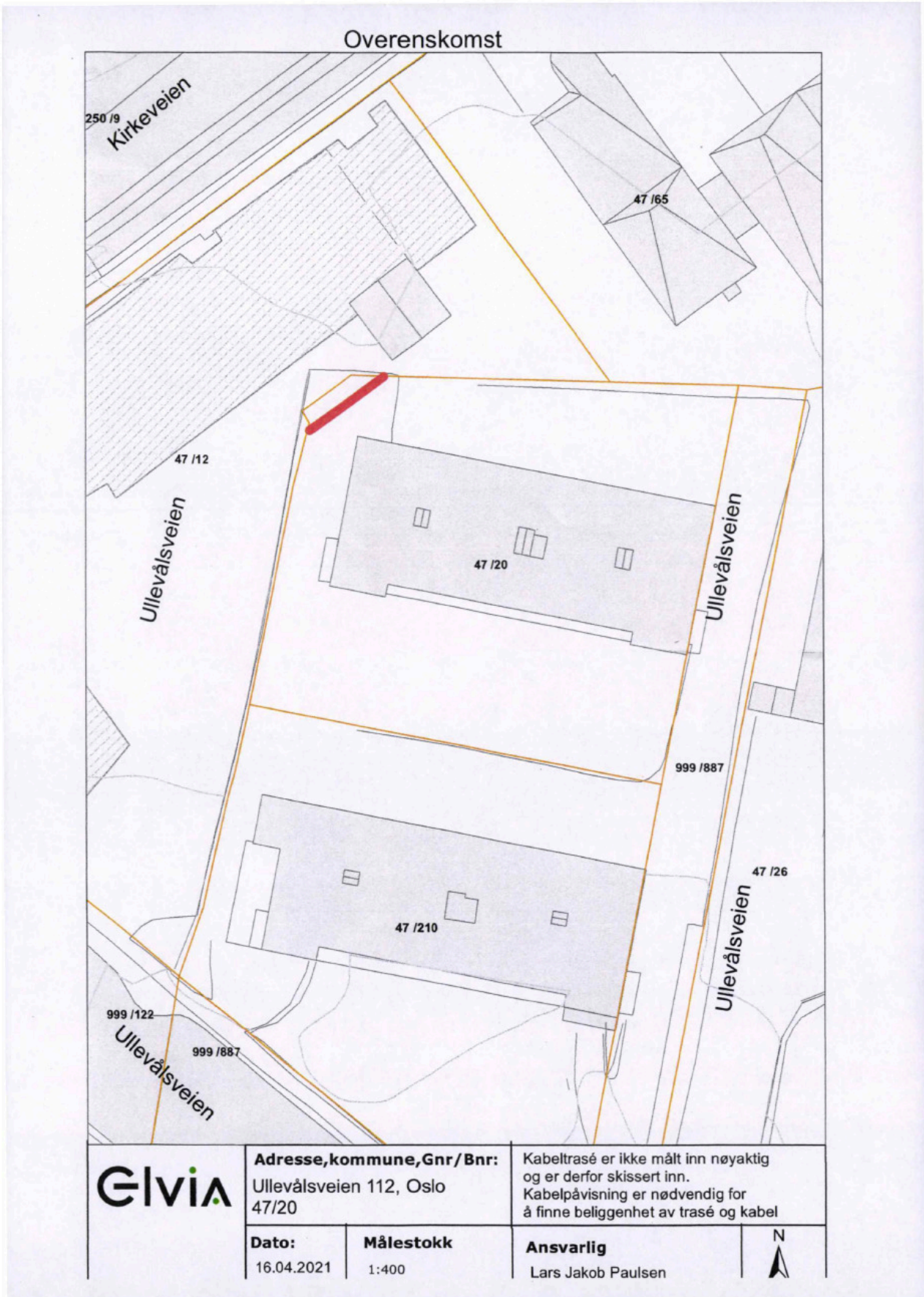
Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

| Sted: | OSLO | Dato: | 31.05.21 |
|---|---|---|---|

| Sted: | Oslo | Dato: | 2021-09-20 |
|---|---|---|---|

| **Sameiet Ullevålsveien 112 AS**<br>**NO 980 841 634MVA** | |
|---|---|
| Styrets leder signatur: | Marianne Pheiff |
| (Blokkbokst.): | MARIANNE PHEIFF |
| Styremedlem Signatur: | P. Jonathan Scheid |
| | P. Jonathan Scheid |

| **Elvia AS**<br>**NO 980 489 698 MVA** | |
|---|---|
| Leder signatur: | Simon Å. Aarseth |
| (Blokkbokst.): | SIMON ÅRDAL AARSETH |
| Saksbeh., signatur: | Lars J. Paulsen |
| | LARS J. PAULSEN |


Overenskomst
Kirkeveien
250 /9
47 /65
47 /12
Ullevålsveien
47 /20
Ullevålsveien
999 /887
47 /26
47 /210
Ullevålsveien
999 /122
999 /887
Ullevålsveien
Elvia
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Ullevålsveien 112, Oslo
47/20
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig
og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for
å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
16.04.2021
Målestokk
1:400
Ansvarlig
Lars Jakob Paulsen
N

Returneres til

DnB Eiendomsmegling As
Stovner Senter 3
0985 Oslo Att. Øyvind Olstad

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

TINGLYST
05 DES 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 76393

## 1. Eiendommen(e)

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 47 | 20 | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 9 58 2 9 3 4 96 | AS Ullevåleveien 112 | |

Doknr: 76393 Tinglyst: 05.12.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 75 | 11 | B | 44 | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 59 | 12 | B | 90 | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 60 | 13 | B | 75 | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 60 | 14 | B | 59 | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 61 | 15 | B | 60 | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 73 | 16 | B | 60 | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 75 | 17 | B | 61 | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 59 | 18 | B | 73 | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 60 | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 60 | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 1164 = nevner: 1164

## 4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for sameiets utgifter og forpliktelser har sameiet pantterett i hver seksjon stor kr. 30.000,-.
Panteretten skal ha 1. prioritet.

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
☒ *eller*
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

*Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:*

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

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

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

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

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

**6. Tegninger m.v.**

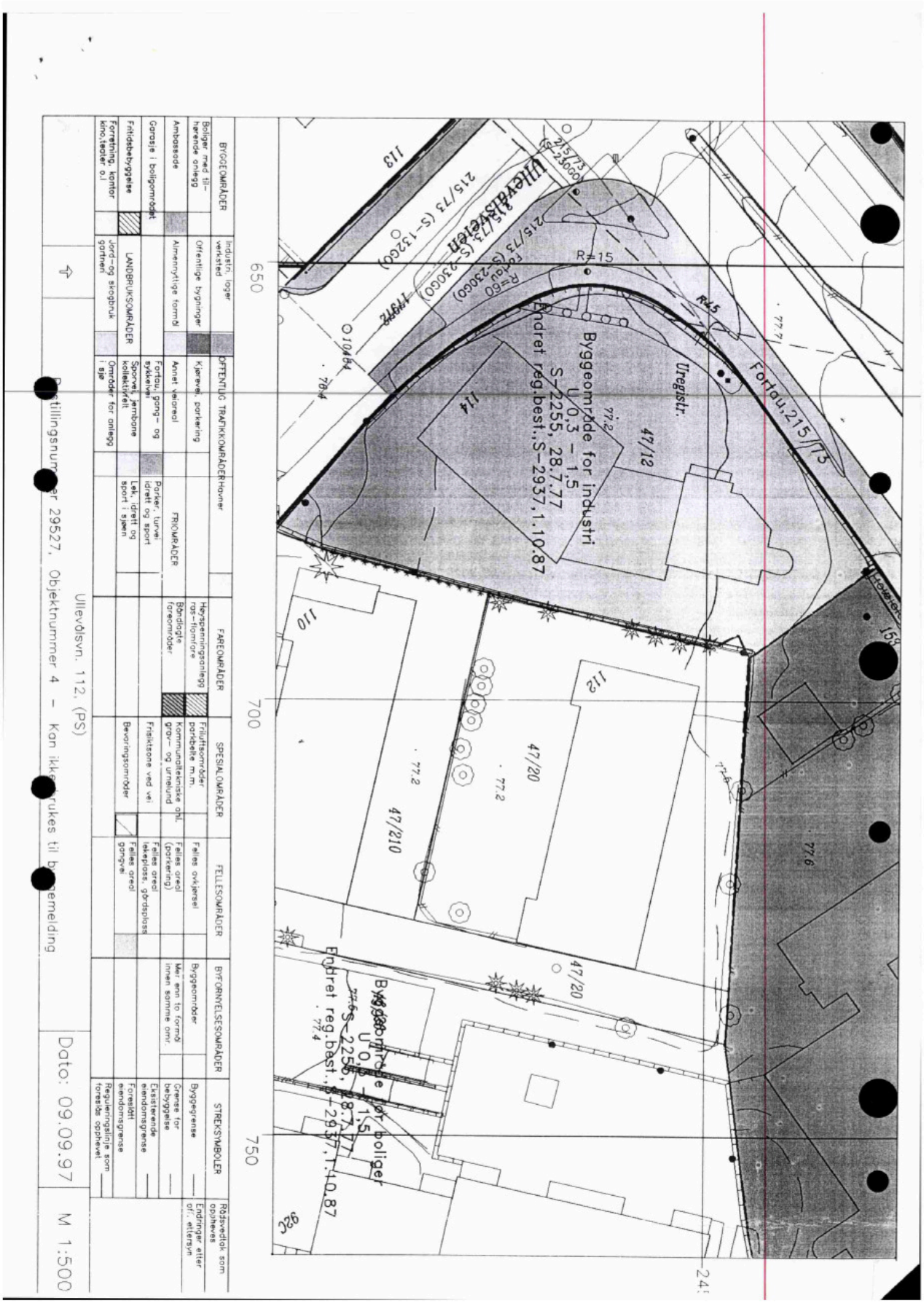
**Vedlegg:**

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

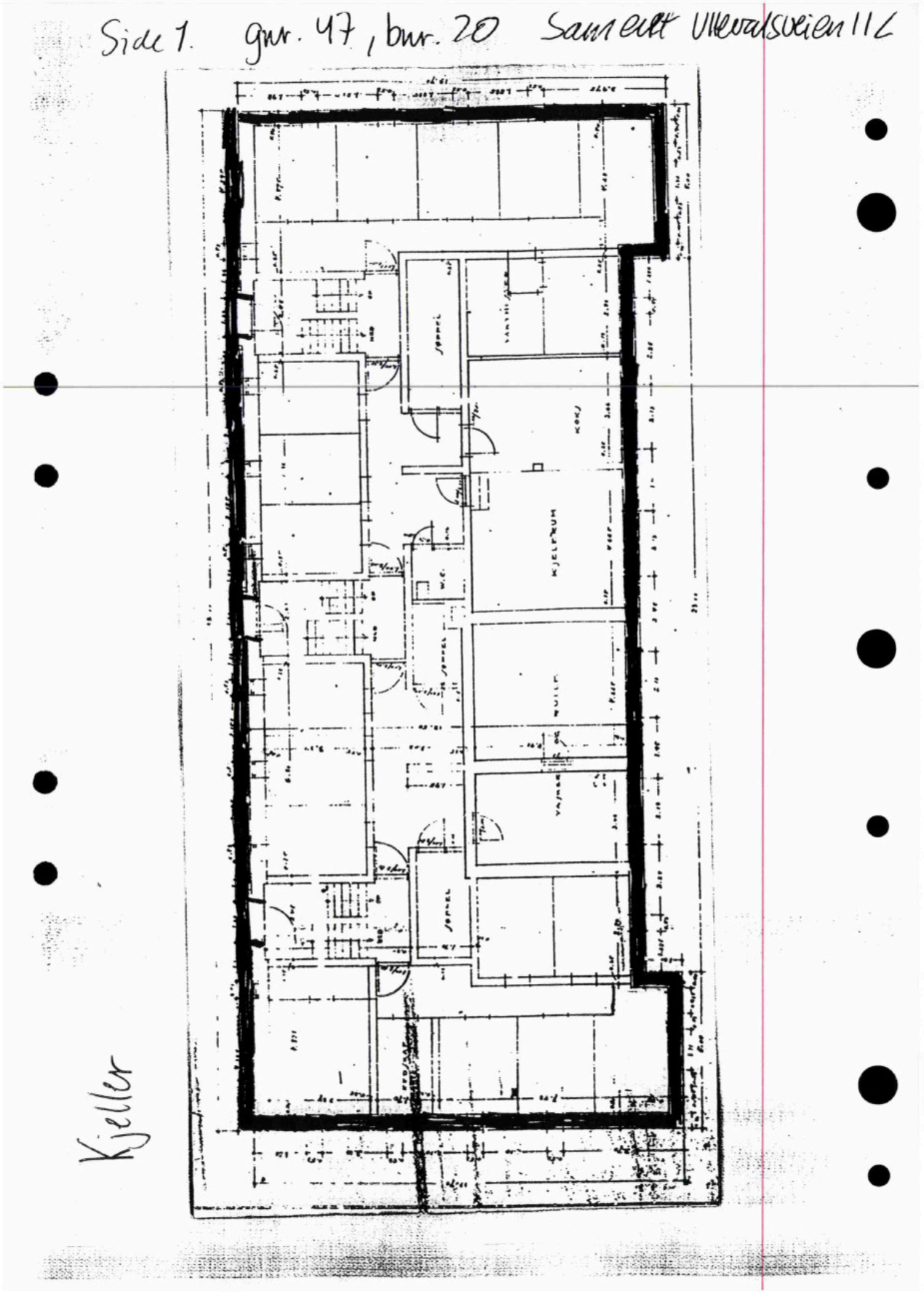
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**7. Underskrifter**

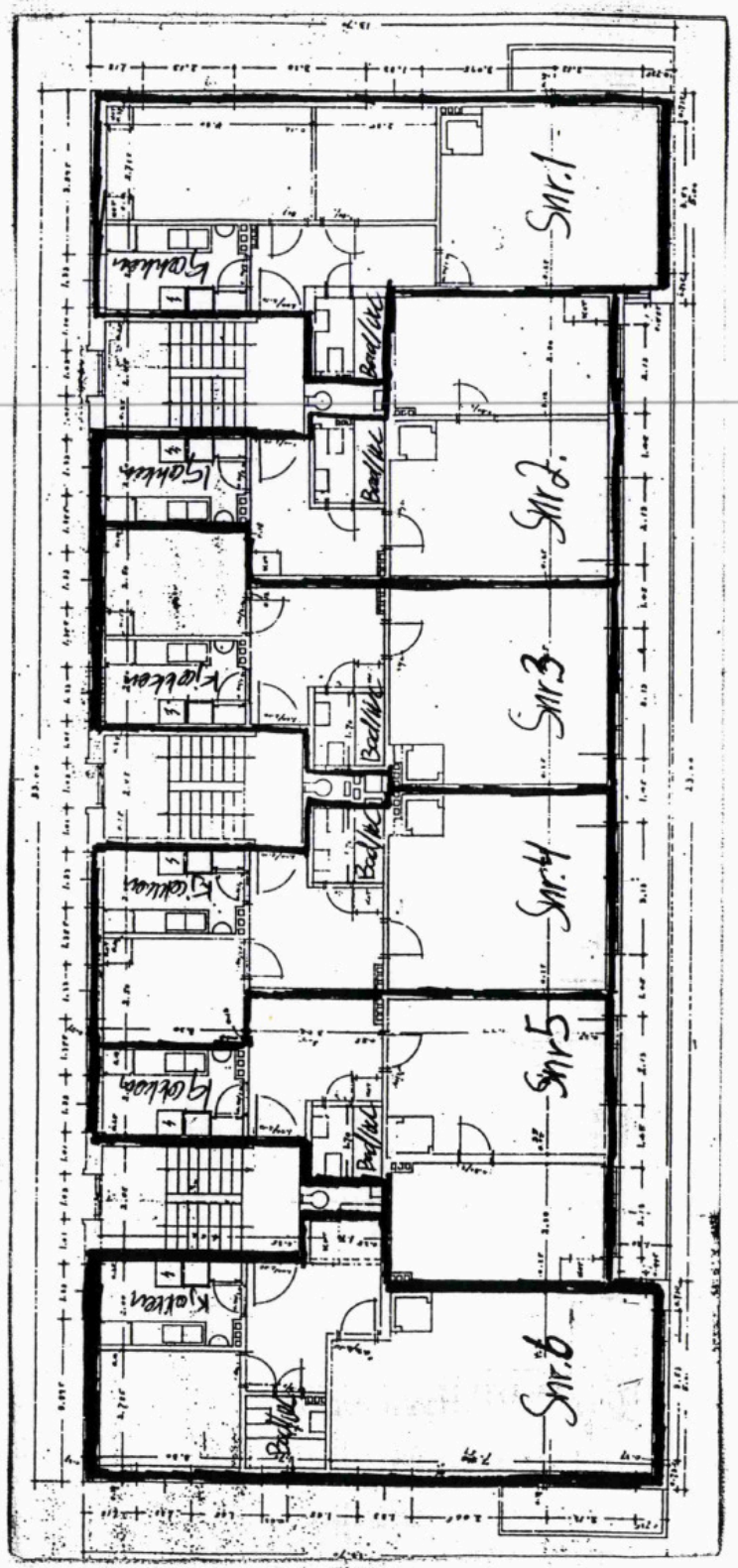
| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Oslo, 25.11.97 | Ragna Aksnes Cecilie Buer<br>Ragna Aksnes Cecilie Buer<br>For AS Ullevålsveien 112<br>ifølge vedtekter og firmaattest |


Byggeområde for industri
U 0,3 – 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Uregistr.
47/12
47/20
47/210
Fortau,215/73
Ullevålsveien
R=15
R=60
Fortau (S-2306D)
215/73 (S-1326D)
215/73 (S-2306D)
650
700
750
BYGGEOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg
Ambolsboder
Garasje i boligområdet
Fritidsbebyggelse
Forretning, kontor kino,teater o.l
Industri, lager verksted
Offentlige bygninger
Almennyttige formål
LANDBRUKSOMRÅDER
Jord-og skogbruk gartneri
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei, parkering
Annet veiareal
Fortau, gang- og sykkelvei
Sporvei, jernbane kollektivtrafikk
Områder for anlegg i sjø
FRIOMRÅDER
Parker, turvei idrett og sport
Lek, idrett og sport i sjøen
FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg ras-flomfare
Bråndfarlige områder
SPESIALOMRÅDER
Friluftsområder parkbelte m.m.
Kommunaltekniske anl. grav- og ledninger
Fristikkone ved vei
Bevaringsområder
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles areal (parkering)
Felles areal lekeplass, gårdsplass
Felles areal gangvei
BYFORNYELSESOMRÅDER
Byggeområder
Mer enn to formål innen samme omr.
STREKSYMBOLER
Byggegrense
Grense for bebyggelse
Eksisterende eiendomsgrense
Foreslått eiendomsgrense
Reguleringslinje som foreslås opphevet
Rådsvedtak som opphevet
Endringer etter off. ettersyn
Ullevålsvn. 112, (PS)
Dato: 09.09.97
M 1:500

Side 1. gnr. 47, bnr. 20 Sandvolt Ullevålsveien 11C

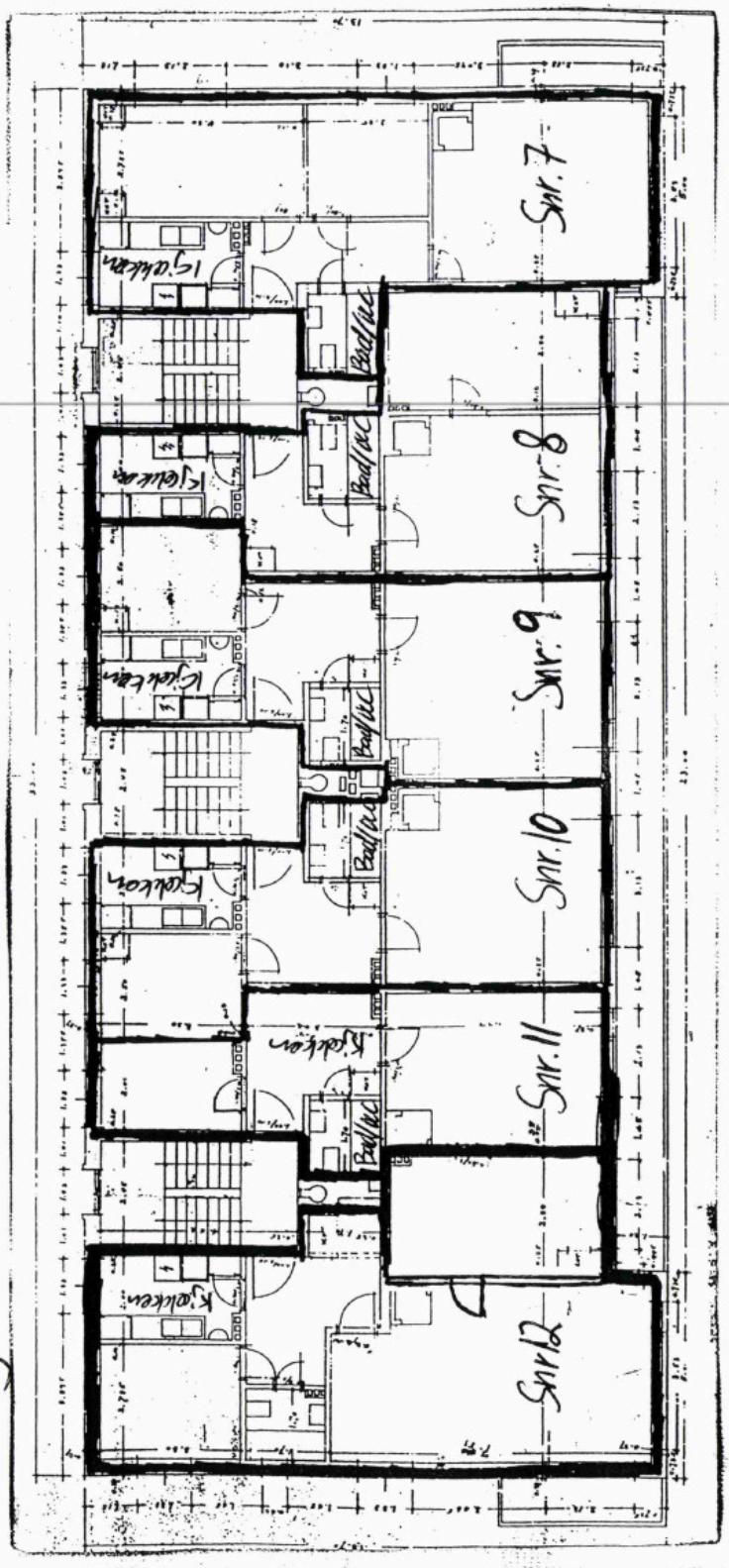


Side 2 gnr. 47, bnr. 20 Sameiet Ullevålsv. 112

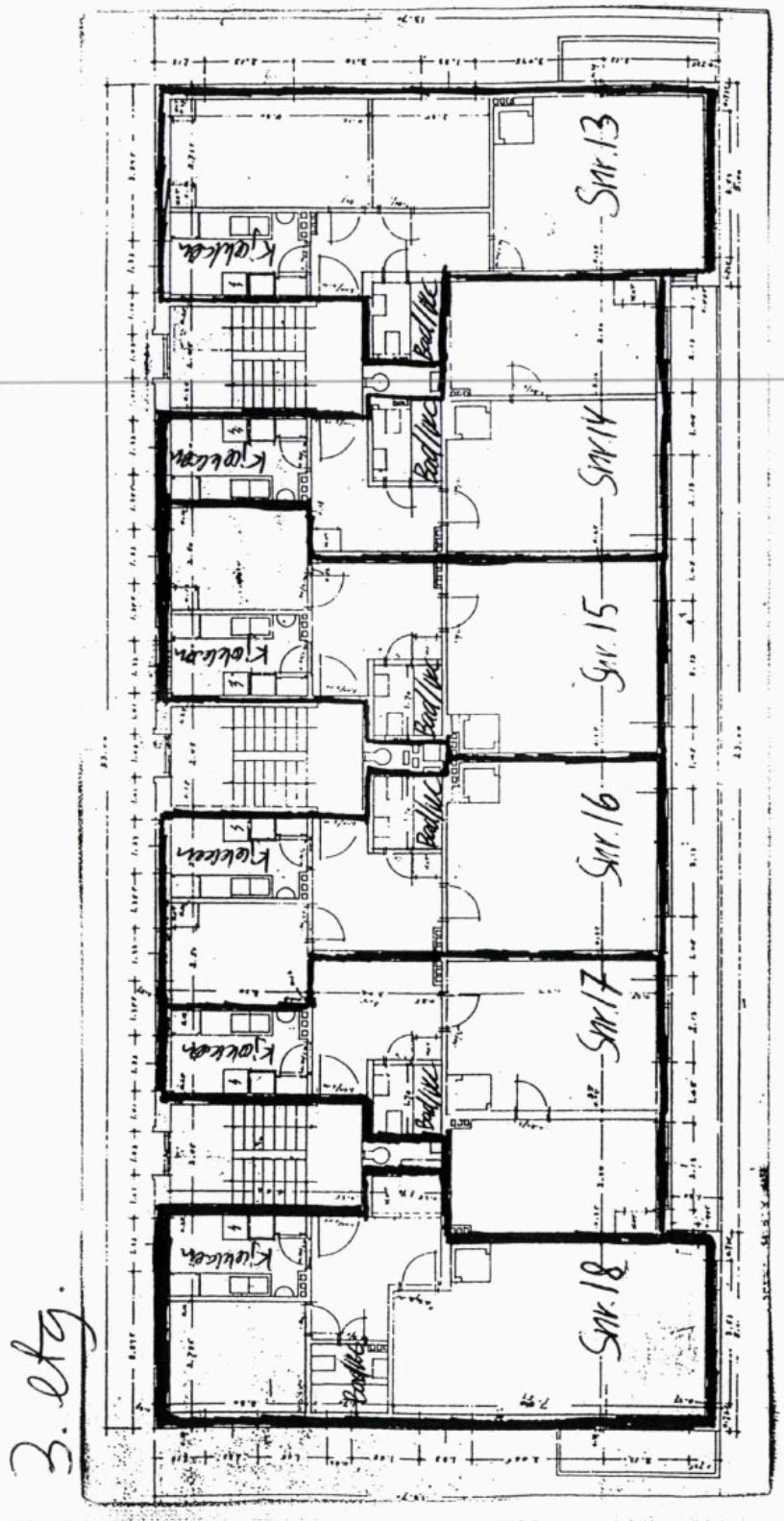



1. etg.

Side 3 gnr. 47, bnr. 20 Sameiet Ullevålsv. 112



Side 4. gnr. 47, bnr. 20 Sameiet Ulkevalsvn. 112.



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: 64-0163/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 112C 0451 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 20, snr 17 (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:


**Emilie Myren**

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105