

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Jøran Sørheim

Mobil 451 97 722

E-post joran.sorheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 886,-
Omkostn.: Kr 98 790,-
Total ink omk.: Kr 3 995 676,-
Felleskostn.: Kr 2 869,-
Selger: Hermine S. Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 31/36 kvm
Tomtstr.: 25168 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 261
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1006260017

Innbydende 2-roms med vestvendt, solrik balkong!

Velkommen til Nils Bays vei 60 i det attraktive sameiet Ullevålsletta!

Innbydende 2-roms leilighet i høy første etasje med god planløsning og fine lysforhold. Åpen stue- og kjøkkenløsning gir en luftig og sosial sone med plass til både sofa og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong.

Leiligheten har et funksjonelt kjøkken fra 2018 med gode oppbevaringsmuligheter, et romslig soverom og et praktisk bad m/ opplegg til vaskemaskin. Sameiet har frodige og velstelte fellesområder, og område har en attraktiv beliggenhet med kort vei til dagligvare, kollektivtransport og rekreasjonsområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Energiattest	123
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 36 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 31 kvm Bad, kjøkken/stue, entré, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25168 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og sykkelparkeringer.

Tomten er festet.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Beliggenhet

Attraktiv og solrik beliggenhet på Ullevålsletta, med grønne parkområder like ved.

Leiligheten ligger sentralt til med kort gang- og sykkelavstand til blant annet Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Norges idrettshøgskole, BI og Sognsvann. Oslo sentrum nås på ca. 15 minutter med sykkel.

Daglige servicetilbud er enkelt tilgjengelig ved Ullevål Stadion, bare noen minutters gange unna, med et bredt utvalg av dagligvareforretninger, vinmonopol og øvrige butikker.

Nærområdet byr på et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, med fasiliteter ved Norges idrettshøgskole, Sognsvann og Domus Athletica, som blant annet tilbyr svømmehall, treningsmuligheter, skiløyper og fotballbaner. Området har gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med gangavstand til Damefallet og et sammenhengende grøntbelte videre mot Sognsvann og Korsvoll. Her finnes blant annet akebakker og skøytemuligheter vinterstid, samt flotte turstier, lysløyper og bade- og fiskemuligheter i sommerhalvåret.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Se informasjon på Oslo Kommune sine hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser. T-bane fra Berg stasjon og Ullevål stadion ligger ca. 7 minutters gange fra boligen.

Fra Ringveien går busslinje 23 (Simensbråten-Lysaker) og 24 (Brynseng-Fornebu), i tillegg til hyppige avganger med flybuss.

Fra Sognsveien går busslinje 25 mellom Majorstuen og Lørenskog, og fra Tåsen går busslinje 34 mellom Tåsen og Ekeberg hageby.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur, saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m².

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert malingsavflassing i himling.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Avflasket maling medfører redusert estetisk kvalitet og kan være et tegn på underliggende fuktpåvirkning. Dersom årsaken er fukt eller kondens, kan det over tid føre til videre nedbrytning av overflater og i verste fall påvirke himlingens funksjon dersom forholdet ikke utbedres

Tiltak:

Skrape og fjerne løs maling

Kontrollere himlingen for tegn til fukt, misfarging eller mykgjøring

Utbedre eventuell fukt eller kondensårsak.

Sparkling, grunning og ny overflatebehandling tilpasset rommets bruk

Innvendig

Bad

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Svertesopp er registrert

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje.

Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig inneklime.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Det er tetningslist ved dusjsjonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader
Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.
Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:

Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.
Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som

del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør). Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneluft og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørbled. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kjøkken

Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 97,3 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker

risikoen for lungekreft.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.04.2026 av Jo Henrik Stigen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ikke fremlagt dokumentasjon av tidligere selger.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Fra tidligere salgsoppgave: Det har vært diverse vannlekkasjer i nr. 56, 58, 60, 74, 76, 78, 80, 82 som er fulgt opp av styret sammen med forsikringsselskapene.

Det har også vært noen tilfeller av mulig vannskade på balkonger / balkong-tak, som blir tatt tak i samråd med styret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Det har vært et tilfelle av skjeggkre i oktober 2022 som jeg har lest om, hvor borettslaget hentet inn et skadedyrsfirma for å fikse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Norsk Hussoppforening

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskille: Støpt dekke.

Tekniske Installasjoner

Vannledninger: Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Avløpsrør: Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.

Elektrisk anlegg: Anlegg med automatsikringer.

Varmtvannstank: Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at TV / Internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Sameiet disponerer rundt 100 parkeringsplasser som leies ut på årsbasis, primært til beboere og deretter til eksterne dersom det er ledig kapasitet. Det tildeles oblat til én

plass per seksjon ved årsskiftet, med førsterett til videre leie av eksisterende plass. Nye eiere kan overta leieforhold uten ekstra kostnad frem til utløp av gjeldende periode.

Nåværende eier leier parkeringsplass, og denne er betalt ut året. Plassen ligger ca. 50 meter fra inngangen. Det er tilrettelagt for elbillading på utvalgte plasser.

Det er også beboerparkering i området, som gir adgang til parkering utover ordinær makstid på regulerte plasser. Priser og vilkår fastsettes av kommunen, og kan endres. For oppdatert informasjon vises det til Oslo kommune sine nettsider.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 53000207

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

6 886 (Andel av fellesgjeld)

3 896 886 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

97 400 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 790 (Omkostninger totalt)

110 690 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 490 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 995 676 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 007 576 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 010 376 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 914 925 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 659 698 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

383/89970

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 2 628,99,-

Kabel-tv: kr 240,00,-

Felleskostnadene dekker blant annet varmtvann, oppvarming via radiatorer, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, TV / Internett, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 869

Andel Fellesgjeld

Kr 6 886

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Ullevålsletta Boligsameie

Organisasjonsnummer

986474234

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Ullevålsletta Boligsameie (org.nr. 986 474 234), bestående av totalt 132 eierseksjoner.

Oppsummering av årsberetning 2025 følger under;

Sameiet har et aktivt og strukturert styre med jevnlig oppfølging av drift og vedlikehold. Det er gjennomført en rekke tiltak de senere år, samtidig som det foreligger planer for videre oppgraderinger.

Av utførte arbeider nevnes blant annet vedlikehold av tak med utskifting av takstein og reparasjon av beslag og pipe, utbedring av flere balkonger, etablering og oppgradering av belysning (herunder overgang til LED), samt utskifting av vinduer i barnehage og vaskeri. Det er også installert betalingsterminal i vaskeri, oppgradert låssystem i deler av bygningsmassen og etablert digital løsning for nøkkelbestilling. Sameiet har videre investert i og eier eget ladeanlegg for elbil, med flere ladepunkter tilgjengelig.

Styret arbeider kontinuerlig med vedlikeholdsplanlegging, og det er blant annet igangsatt utredninger knyttet til fremtidig utskifting av vinduer, dører og porttelefonanlegg.

Det må påregnes enkelte større vedlikeholdsarbeider fremover. Spesielt er det avdekket behov for rehabilitering av avløpsrør, hvor kostnaden er estimert til ca. kr 3 mill. + mva. Arbeidet vil kunne finansieres ved lån og/eller ekstra innbetaling fra sameierne, og kan medføre økte felleskostnader.

For øvrig er det planlagt utskifting av belysningsanlegg i fellesområder (kjeller, loft og uteområder), samt gjennomføring av utsatt fasadevask.

Sameiet har en bygningsmasse fra midten av 1950-tallet, og det må generelt forventes et løpende vedlikeholdsbehov i tråd med alder.

Økonomisk hadde sameiet et positivt resultat i 2024. Sameiet har langsiktig gjeld, og negativ egenkapital som er normalt for eierseksjonssameier, da denne reflekteres gjennom den enkelte seksjons andel av fellesgjelden.

Sameiet har stabile inntekter, herunder fra barnehage med ny langsiktig leiekontrakt.

Protokoll for årsmøte 2026 er lagt ved i salgsoppgaven.

Oslo kommune har iht. festekontraktens § 13 forkjøpsrett ved overdragelse av festerett. Brev fra Oslo kommune bekrefter at de ikke vil benyttes seg av forkjøpsretten ved salg av denne seksjonen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207602868

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,90%
Restsaldo 896 180,00
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208404830
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 721 620,00
Innfrielsesdato: 30.08.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra ordensreglement; Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukere av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder, og vi oppfordrer til lufting på de store grøntområdene utenfor sameiet. Det må tas hensyn til barn som leker og eventuelt sover i vogner utenfor blokka.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 261, seksjonsnummer 26 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/50/261/26:

04.03.1954 - Dokumentnr: 3061 - Bestemmelse om veg

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1954 - Dokumentnr: 3061 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 22,894

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Nye vilkår

07.05.1984 - Dokumentnr: 21394 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER

90 % AV TAKST BASERT PÅ FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2026 - Dokumentnr: 398683 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

01.07.1953 - Dokumentnr: 8706 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1953 - Dokumentnr: 11483 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1954 - Dokumentnr: 3061 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 22,894
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Nye vilkår

23.08.1954 - Dokumentnr: 10725 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Oslo Lysverker
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1964 - Dokumentnr: 6344 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1968 - Dokumentnr: 9756 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Oslo Lysverker

Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1970 - Dokumentnr: 20214 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1984 - Dokumentnr: 21394 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 383/89970
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 132 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et arkivkort med påført ferdigattestert dato den 05.08.1960 for eiendommen. Etter samtale med Plan og Bygg er det derfor rimelig å anta at saken har fått ferdigattest, dersom dato for ferdigattestering er påført arkivkortet, selv om det ikke finnes noen egen ferdigattest i arkivene.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjøkkenet er etablert i stuen, og det opprinnelige kjøkkenarealet er omdisponert til soverom. Badet er noe utvidet i henhold til seksjoneringspapirene, og ble rehabilitert med tilhørende ferdigattest. Balkongene er utvidet, det foreligger ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.08.1960.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig og sameiets interne veier.

Vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-2864 datert 14.05.86 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

Fra vedtektene §4; «Den enkelte seksjonseier har full retslig råderet over sin seksjon, herunder ret til salg, utleie og pantsetelse, innenfor eierseksjonslovens rammer. I henhold til eierseksjonsloven § 24 er kortidsutleie i mer enn 90 døgn til sammen per år ikke tillat. Kortidsutleie betyr i denne sammenheng utleie av hele seksjonen i inntil 30 døgn av gangen. Seksjonseier skal derfor forhåndsmelde hvert tilfelle av kortidsutleie til styret, og angi når, hvor lenge og til hvem kortidsutleie skal skje. Styret skal godkjenne utleieforholdet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr 34 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 81 760

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Bilder

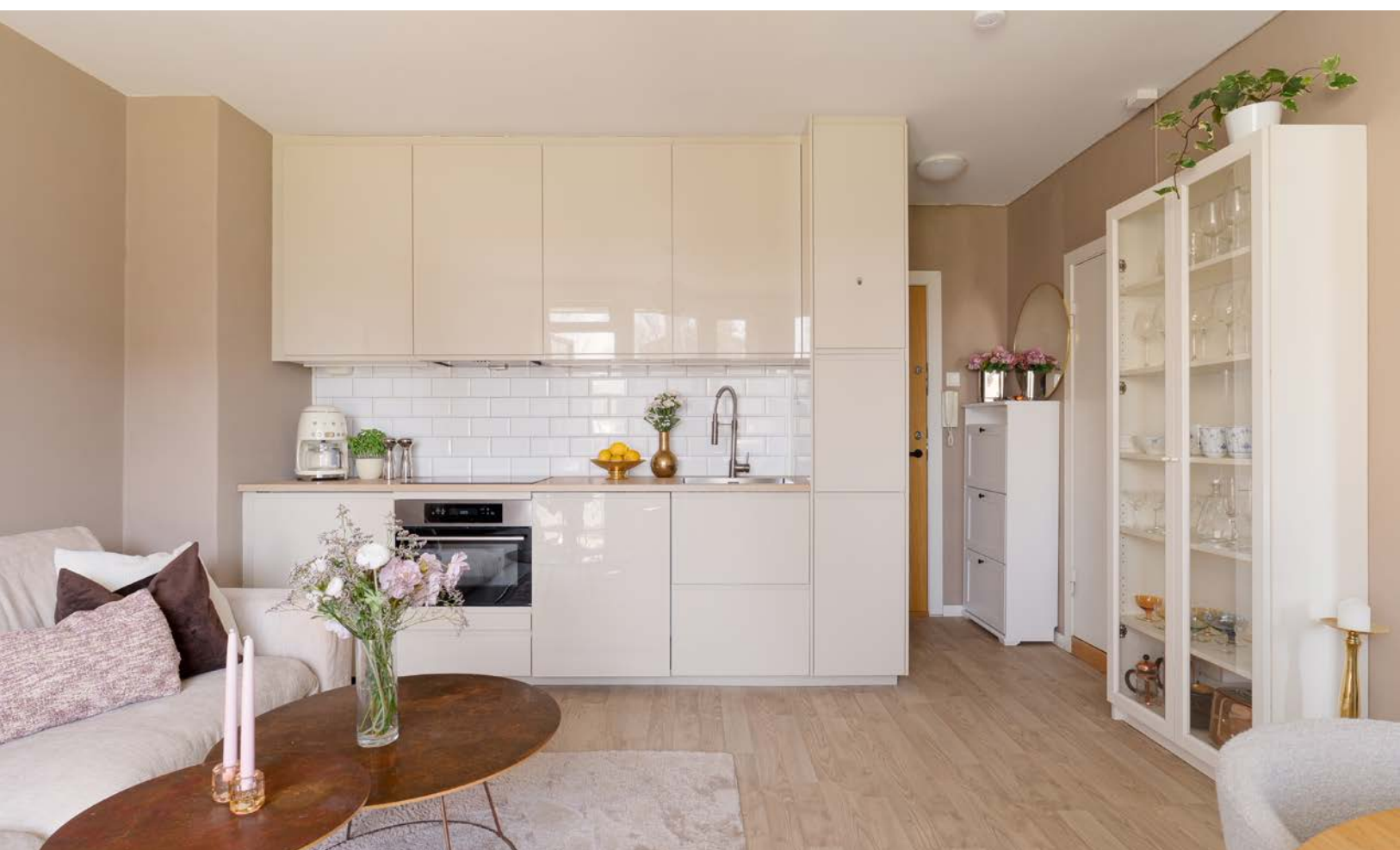














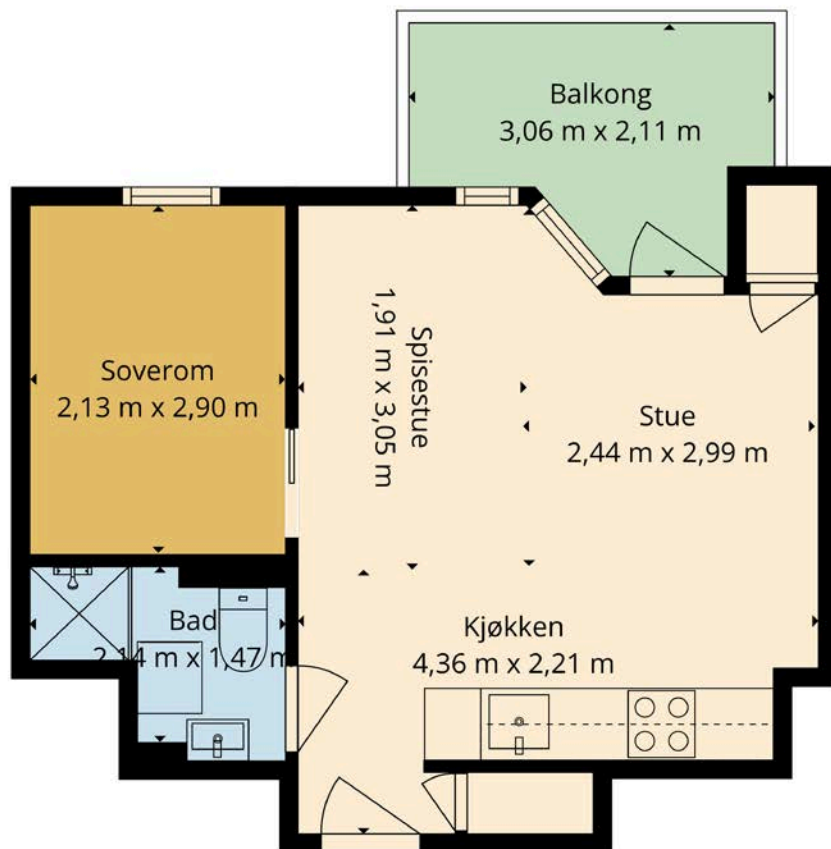








Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nils Bays vei 60 , 0855 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 261, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3552

Eiendomsverdi ref nr: OK9118

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takspartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkeshull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke

Beskrivelse av eiendommen

vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

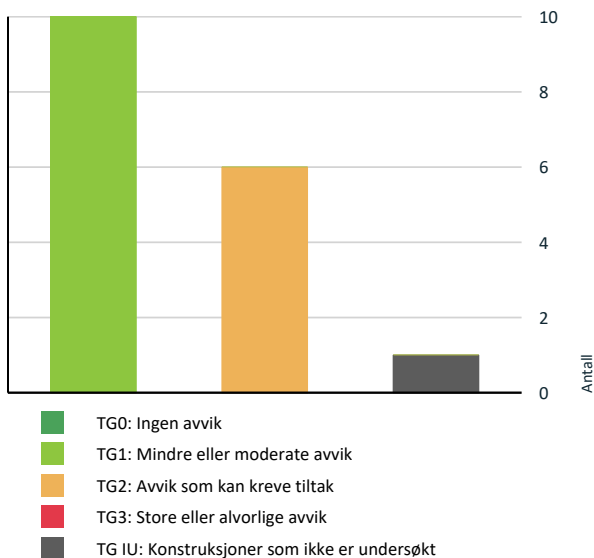
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygnings sakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1960	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre teknet med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert malingsavflassing i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Avflasset maling medfører redusert estetisk kvalitet og kan være et tegn på underliggende fuktpåvirkning. Dersom årsaken er fukt eller kondens, kan det over tid føre til videre nedbrytning av overflater og i verste fall påvirke himlingens funksjon dersom forholdet ikke utbedres

Tiltak:

Skrape og fjerne løs maling
Kontrollere himlingen for tegn til fukt, misfarging eller mykgjøring
Utbedre eventuell fukt eller kondensårsak
Sparkling, grunning og ny overflatebehandling tilpasset rommets bruk

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger

Tilstandsrapport

dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig innelima.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

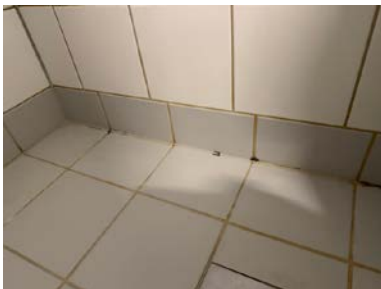
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.

Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:

Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.

Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tettsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

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

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørrblad.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TGI1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TGI2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Tilstandsrapport

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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

Samsvarerklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarerklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarerklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Usikker

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Montering av taklampe.

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 97,3 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	31			31	4
Kjeller		5		5	
SUM	31	5			4
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hermine Marie Sletthagen Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	261		26	25168.1 m ²	Seeiendom.no	Festet

Adresse

Nils Bays vei 60

Hjemmelshaver

Eriksen Hermine Marie Sletthagen, Oslo
Kommune

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Eierandel

383 / 89970

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 25 168,10 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Malt stue, gang og soverom 2025
- Byttet lamper i taket på soverom 2022/23 og stue 2025.
- Mytt kjøkken i 2018
- Nytt bad 2011(tidligere eier).

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Sjekk av brannslukkerutstyr feb/mars 2026.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Skadedyr i to andre blokker i 2022. Ble fikset av skadedyrfirma.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.04.2026	Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	Fjernet parkering og lagt inn oppvarming.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

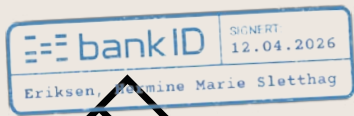
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Hermine Marie Sletthagen Eriksen

Boligen

Nils Bays Vei 60
0855 Oslo

0301-50/261/0/26

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lest i salgsoppgave fra da jeg kjøpe boligen i 2022 om noen funn av svertesopp i område ved dusjen på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ikke fremlagt dokumentasjon av tidligere selger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Fra tidligere salgsoppgave:

Det har vært diverse vannlekkasjer i nr. 56, 58, 60, 74, 76, 78, 80, 82 som er fulgt opp av styret sammen med forsikringsselskapene.

Det har også vært noen tilfeller av mulig vannskade på balkonger / balkong-tak, som blir tatt tak i samråd med styret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har vært et tilfelle av skjeggkre i oktober 2022 som jeg har lest om, hvor borettslaget hentet inn et skadedyrsfirma for å fikse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Norsk Hussoppforening

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Jøran Sørheim
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Deres ref.: 1006260017 . Vår ref.: 7746-1-026

Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ullevålsletta Boligsameie
Organisasjonsnr: 986474234
Seksjonseier: Eriksen, Hermine Marie Sletthagen
Medeier:
Leilighetsnummer: 026
Adresse: Nils Bays Vei 60, 0855 OSLO
Seksjonsnummer: 26
Gnr. 50
Bnr. 261

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 53000207.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Festekontrakt med Oslo Kommune løper til 2049. Forkjøpsrett til Oslo Kommune, se nr 13 i festekontrakten som er vedlagt bak vedtektene. Sameiets hjemmeside er www.ullevalsletta.no Hver seksjon kan kjøpe oblat til sin p-plass. Årlig innbetaling av p-oblat, se informasjon på sameiets hjemmeside. Felleskostnadene økte med 6% fra 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207602868
Lånetyper: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo: 896 180,00
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208404830
Lånetyper: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo: 721 620,00
Innfrielsesdato: 30.08.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 868,99,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 628,99	
Kabel-tv	240,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	262,-
Fradragsberettigede kostnader:	626,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	21 412,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207602868
Restsaldo:	3 814,84
Kapitalkostnader:	82,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208404830
Restsaldo:	3 071,79
Kapitalkostnader:	24,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 6 886,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellessgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Drange Brønstad, e-post: ullevalsletta@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7746

ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Enkel servering av kaffe/te. Anbefaler alle å ta med klappstol å sitte på.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ordensreglement punkt 8, for varmepumpe på balkong
9. Ordensreglement punkt 1, gjenstander på fellesområder
10. Utbedring av avløp

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sissel Eckblad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheik Munir foreslått, han er sameiets forretningsfører hos Obos. Som protokollvitner er [xx navn] og Hamid Shegarfi foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf
 2. Årsregnskap 2024.pdf
 3. Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 238.610. Dette er 7% økning, det samme som felleskostnadene. Fordelingen innen styret vedtas av avtroppende styre.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 238.610,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen jobber med saken og vil legge frem forslag på årsmøtet.

Alle verv er for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- [nn] [nn]

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- [pp] [pp]
- [zz] [zz]
- Hamid Shegarfi
- Petter Brønstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- [xx] [xx]
 - [yy] [yy]
-

Sak 8

Ordensreglement punkt 8, for varmpumpe på balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillegg i punkt 8 av Ordensreglementet:

Varmepumpe må godkjennes av styret før den kan installeres på balkong. Pumpen må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Pumpen skal ikke være til støyende sjenanse for naboer i blokken, og maksimalt lydnivå er 35 dB. Det er ikke tillatt å installere varmpumpe utenom balkongene.

Forslag til vedtak

Tillegget vedtas som beskrevet.

Sak 9

Ordensreglement punkt 1, gjenstander på fellesområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brannsikkerhet, syketransport o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan derfor kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret. Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk. Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander. Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld. Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanseliner, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

Foreslås endret.

Forslag til vedtak

Trapper, oppganger og ganger i kjeller og loft skal til enhver tid være fullstendig frie for alle typer gjenstander, av hensyn til brannsikkerhet og tilgjengelighet for nødpersonell eller syketransport. Dette er ikke å regne som lagringsplass. Fellesrom i kjeller er kun tiltenkt lagring av gjenstander i aktiv bruk, som sykler og barnevogner. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i disse områdene, med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret. Utebodene, tidligere brukt som søppelrom, skal utelukkende brukes til oppbevaring av barnevogner, rullestoler og rullatorer. Disse rommene er ikke ment for andre typer lagring. Private eiendeler plassert på sameiets felles plener og uteområder må fjernes umiddelbart etter bruk og senest innen utgangen av samme dag. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, stoler, bord, solsenger, parasoller, hengekøyer, leker, svømmebasseng og trampoliner. Brudd på husordensreglene som gjelder lagring av gjenstander kan føre til at gjenstandene flyttes og eventuelt fjernes eller kjøres bort uten ytterligere varsel. Beboerne er ansvarlige for å sørge for at fellesområder holdes frie og ryddige til enhver tid.

Sak 10

Utbedring av avløp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Videoinspeksjon har avdekket dårlig tilstand for våre avløpsrør. Snarlig utbedring ved rørfornyning kan spare sameiet for gravejobber, utrykninger og midlertidige løsninger på kveldstid eller i helgene. Dette har prioritet foran dører kjeller/loft. Kostnader er usikre, men antas å være i størrelsesorden 3 millioner pluss mva. Sameiet er ansvarlige for utbedringen. Rørene er fra 1955/56 og dermed ikke dekket av forsikringen.

Utbedringen kan finansieres ved

- a) Lån eller
- b) Et halv års husleie ekstra innbetaling, etter sameiebrøken. Sparer rentene!
- c) Kombinasjon av lån og ekstra innbetaling.

Lån må betales tilbake, og kostnaden må da dekkes via felleskostnadene etter sameiebrøken, i sameiets regnskap.

Dagens kapital er ikke tilstrekkelig til å dekke disse utgiftene. Arbeidet må gjøres.

Forslag til vedtak 1

Eierne betaler inn et halvt års husleie

Forslag til vedtak 2

Sameiet tar opp et langsiktig lån

Forslag til vedtak 3

Eierne betaler inn noe ekstra husleie, resten dekkes med lån

Styrets årsrapport

1. Styret har bestått av styreleder Randi Elizabeth Hognestad og styremedlemmene Petter Drange Brønstad, Hamid Shegarfi og Sissel Eckblad. Det har vært merkbart at det har vært en person mindre til å ta seg av oppgaver.
2. Styret har hatt møte hver måned unntatt juli, ofte på Teams. Det har vært månedlig salg av vaskekort inntil betalingsterminalen kom på plass. Det var innbetaling av parkeringsavgift og utdeling av parkeringsoblater i januar.
3. Årsmøtet ble avholdt med fysisk oppmøte i april.
4. Styret har informert via Vibbo. Viktige saker er sendt til Vibbo-registrert epost, svært viktige på SMS.
5. Økonomien gikk i pluss, hovedsakelig takket være lavere fjernvarmekostnader. Styret foretok derfor en ekstra nedbetaling av lånet. Fasadevask ble utsatt til 2025.
6. Ny 10-års kontrakt er inngått med barnehagen. Vinduene i barnehagen og vaskeriet ble byttet av Selvaag Prosjekt. Barnehagens vinduer ble finansiert med låneopptak. Barnehagens husleie ble vesentlig økt, øremerket utbedring av barnehagebygget og dekning av de nødvendige lån.
7. Bygårdsservice har tatt seg av vaktmestertjenestene. Vaktmester Paal ordner stort og smått som lys, dørpumper, takrenner, søppel, porttelefoner, hekker og dørskilt. Rene Trapper vasker i oppgangene hver uke, og årlig på loft og i kjeller.
8. Hageform sto for beskjæring av trær og busker, særlig langs veggene med tanke på kommende fasadevask. Samme firma skal bekjempe parkslirekne (fremmedliste/forbudt plante) i 2025.
9. Dugnad ble gjennomført i bra vær med saft og vafler. Mye ble ryddet og kastet.
10. Betalingsterminal ble installert i vaskeriet for vanlige betalingskort.
11. Dørene i 64/66 fikk nye låser og nøkler, nå er det bare 60/62, enkelte kjellerboder og vaskeriet som har gammel nøkketype.
12. Elektronisk bestillingsordning for nøkler er på plass. Der hvor styret har reservenøkler liggende blir bestillingen kansellert og eier får kjøpe nøkkel direkte til lavere pris.
13. Parkeringsplassene har hatt godt belegg, og noen nye ladebokser er satt opp på stolpene. Sameiet er nå eier av anlegget. Ene ladestolpen har fått hard medfart, vaktmester utbedret i flere omganger.
14. Åtte balkonger er utbedret der gammel silikon i skjøtet mellom balkong og vegg slapp regnvann ned til balkongen under. Ansvarsfordeling ble juridisk avklart.
15. Nøkler til søppelskur er hengt opp i alle uteboder.
16. Ti HMS kontakter hadde en samling. HMS-runder ble gjennomført vår og høst. Kontaktene har velvillig tatt runde i ekstra oppganger, men det trengs flere kontakter.
17. Inspeksjon avdekket behov for vedlikehold av dekket på samtlige tak. Over 100 takstein ble byttet ut, mange beslag byttet og en av pipene reparert utvendig. Mose ble fjernet og enkelte overhengende grener tatt bort.
18. Jordfeil i 80/82 var forårsaket av boring for å ta inn internett-kabel i en leilighet – boringen klemte sammen strømledningen til trappebelysning og loft. Feilen var vanskelig å lokalisere, men ble heldigvis funnet i tide. Ledningene var varmeskadet. Regningen er betalt av leilighetens eier.
19. Avtale med Stor-Oslo Rørleggerservice er inngått, med rabatt til beboere. SOR utførte service på sameiets anlegg. SOR fant mangler på hovedstoppekran i 80 og 58, begge utbedres i 2025. De sentrale pumpene for

fjernvarmen på fyrrommet er 25 år gamle, litt ulyder men fornyelse utsettes da det koster 100.000 per stk, og de kan godt holde i noen år til.

20. Muligheten for vannmåler på vanninntak ble undersøkt, men frafalt fordi sameiet har seks vanninntak, ikke et samlet.

21. lekkasje i 58 på grunn av et gammelt og dårlig renset sluk på badet i etasjen over.

22. Vannlåsen i vaskeriet ble reparert.

23. Radiator under postkassen i 84 ble byttet. En gammel radiator i barnehagen som ikke var i bruk ble fjernet, og påfølgende lekkasje utbedret.

24. I desember oppsto tilbakeslag i pumperom i nr 80, det ble midlertidig utbedret men rørbruddet må repareres i 2025. Dekkes ikke av forsikring på grunn av gamle rør.

25. Utslagsvask i tilfluktsrom/kjeller i nr 56 hadde ødelagt kran 1. juledag, batteri ble byttet ut og samtidig ble det montert ny utslagsvask og vannlås.

26. Noen radonmålere har vært satt ut og samlet inn, men det trengs flere som deles ut i januar 2025.

27. Hjørnet av 84 ved vaskeriet har fått kraftig utelys tilsvarende de andre tverrblokkene.

28. Nye LED-utelys er bestilt og monteres januar 2025 for alle oppganger. Det er ikke lengre mulig å skaffe pærer til de gamle. Tilsvarende vil snart bli et problem også i trappeoppgangene, på loft og i kjeller.

29. To sikringsskap har fått reparert låsemekanismen. Dyrt da denne modellen er utgått.

30. GlobalConnect monterte kabel til brakkeriggen på «hundejordet» fra loftet i nr 50, og betalte kompensasjon for dette.

31. Feietylssyn er gjennomført i sameiet uten avvik.

32. Selvaag utarbeidet gratis en forenklet vedlikeholdsplan for sameiet, som styret brukte i planleggingen av vedlikeholdsarbeid.

33. Styret har arbeidet med utredning og anbud for vinduer, dører og armaturer på fellesområder samt dørtelefonlegg.

Årets regnskap går med overskudd i forhold til budsjett. De største faktorene er lavere kost for utkjøp av ladeanlegg for bil, og lavere kostnader til fjernvarme. Kostnadene til utbedring av takene var uventede.

For 2025 skiftes armaturer på loft og kjeller, og utendørs, da det ikke lengre er mulig å skaffe lysrør og pærer til dagens utdaterte belysning. Det vil komme større utgifter til utbedring av avløpsrør.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 145 902.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 474 234, KUNDENR. 7746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 058 479	6 620 592	7 015 000	8 076 000
Vaskeri	10	31 677	39 895	25 000	40 000
Andre inntekter	3	188 651	205 792	203 000	203 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 278 807	6 866 279	7 243 000	8 319 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 443	-29 610	-31 443	-33 664
Styrehonorar	5	-223 000	-210 000	-223 000	-238 610
Revisjonshonorar	6	-14 476	-16 519	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-231 153	-219 825	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-16 901	-63 403	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 660 856	-742 679	-1 460 000	-1 435 000
Forsikringer		-424 468	-353 964	-450 000	-540 000
Festeavgift		-317 562	-317 562	-336 000	-317 562
Kommunale avgifter	9	-1 386 087	-1 174 751	-1 371 000	-1 587 629
Energi/fyring	11	-1 735 125	-1 977 790	-2 150 000	-2 150 000
TV- anlegg/bredbånd		-376 860	-363 986	-382 000	-397 000
Andre driftskostnader	12	-672 350	-634 691	-670 500	-696 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 090 280	-6 104 781	-7 313 943	-7 648 465
DRIFTSRESULTAT		188 527	761 498	-70 943	670 535
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	61 944	61 234	40 000	40 000
Finanskostnader	14	-145 308	-151 631	-160 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 364	-90 397	-120 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		105 163	671 101	-190 943	558 535
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		105 163	671 101		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 026	17 353
Forskuddsbetalte kostnader		48 319	39 889
Driftskonto OBOS-banken		808 462	632 354
Driftskonto OBOS-banken II		15 845	0
Sparekonto OBOS-banken		699 314	611 044
SUM OMLØPSMIDLER		1 576 966	1 300 640
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 576 966	1 300 640
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-995 545	-1 100 708
SUM EGENKAPITAL		-995 545	-1 100 708
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 141 447	1 712 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 141 447	1 712 681
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 225	115 494
Leverandørgjeld		286 014	552 585
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		860	11 228
Påløpte avdrag		0	9 212
Annen kortsiktig gjeld	17	-35	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		431 064	688 666
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 576 966	1 300 640
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Randi Elizabeth Hognestad/s/ Hamid Shegarfi/s/ Petter Drange Brønstad/s/

Sissel Eckblad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 410 234
Kabel-TV	379 920
Lokaler	256 325
Fryser	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 058 479

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 300
Parkering	186 351
SUM ANDRE INNTEKTER	188 651

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 443
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 443

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 223 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 106, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-651
SUM KONSULENTHONORAR	-16 901

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-540 409
Drift/vedlikehold VVS	-126 353
Drift/vedlikehold elektro	-38 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 316
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 493
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-226 145
Kostnader leiligheter, lokaler	-569 319
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-61 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 660 856

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 009 980
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-369 307
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 386 087

NOTE: 10**INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	31 677
SUM INNETEKTER VASKERI	31 677

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 367
Fjernvarme	-1 635 758
SUM ENERGI / FYRING	-1 735 125

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 130
Lyspærer og sikringer	-2 715
Vaktmestertjenester	-388 216
Renhold ved firmaer	-239 590
Andre fremmede tjenester	-3 116
Trykksaker	-516
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 106
Andre kontorkostnader	-7 707
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-4 180
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-672 350

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 028
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 424
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 723
SUM FINANSINNTEKTER	61 944

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-139 279
Renter på leverandørgjeld	-29
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-145 308

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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 felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2017	-3 175 416	
Nedbetalt tidligere	1 462 735	
Nedbetalt i år	315 663	
		-1 397 018

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 571	
		-744 429

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-2 141 447
-------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 13:14:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5TFA3-V550E-WXK55-1FNMH-N4P2A-S16OJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer. 18 av 20 Revisjonsberetning.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 7746 Selskapsnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986474234

Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sissel Eckblad er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ali Sheik Munir foreslått, han er sameiets forretningsfører hos Obos. Som protokollvitner er Karin Kirkenes og Hamid Shegarfi foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 238.610. Dette er 7% økning, det samme som felleskostnadene. Fordelingen innen styret vedtas av avtroppende styre.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 238.610,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen jobber med saken og vil legge frem forslag på årsmøtet.

Alle verv er for 1 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Brønstad

Følgende stilte til valg:

Petter Brønstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Malini Gaare Bjørnstad

Hamid Shegarfi

Følgende stilte til valg:

Malini Gaare Bjørnstad

Hamid Shegarfi

Styremedlem #2 (2 år)

Følgende ble valgt:

Beate Berge

Alexander Lungren

Følgende stilte til valg:

Beate Berge

Alexander Lungren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Eckblad

Tuva Schanke Vestad

Følgende stilte til valg:

Sissel Eckblad

Tuva Schanke Vestad

8. Ordensreglement punkt 8, for varmepumpe på balkong

Tillegg i punkt 8 av Ordensreglementet:

Varmepumpe må godkjennes av styret før den kan installeres på balkong. Pumpen må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Pumpen skal ikke være til støyende sjenanse for naboer i blokken, og maksimalt lydnivå er 35 dB. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe utenom balkongene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tillegget vedtas som beskrevet.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Inngrep i fasaden inkl installasjon av varmepumpe skal ikke foretas uten forhånd godkjenning fra styret.

Samtykke vil i utgangspunktet ikke gis.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Ordensreglement punkt 1, gjenstander på fellesområder

Nåværende tekst:

Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brannsikkerhet, syketransport o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan derfor kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret. Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk. Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander. Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld. Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanseliner, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

Foreslås endret.

Forslag til vedtak:

Trapper, oppganger og ganger i kjeller og loft skal til enhver tid være fullstendig frie for alle typer gjenstander, av hensyn til brannsikkerhet og tilgjengelighet for nødpersonell eller syketransport. Dette er ikke å regne som lagringsplass. Fellesrom i kjeller er kun tiltenkt lagring av gjenstander i aktiv bruk, som sykler og barnevogner. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i disse områdene, med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret. Utebodene, tidligere brukt som søppelrom, skal utelukkende brukes til oppbevaring

av barnevogner, rullestoler og rullatorer. Disse rommene er ikke ment for andre typer lagring. Private eiendeler plassert på sameiets felles plener og uteområder må fjernes umiddelbart etter bruk og senest innen utgangen av samme dag. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, stoler, bord, solsenger, parasoller, hengekøyer, leker, svømmebasseng og trampoliner. Brudd på husordensreglene som gjelder lagring av gjenstander kan føre til at gjenstandene flyttes og eventuelt fjernes eller kjøres bort uten ytterligere varsel. Beboerne er ansvarlige for å sørge for at fellesområder holdes frie og ryddige til enhver tid.

✓ Vedtatt.

10. Utbedring av avløp

Videoinspeksjon har avdekket dårlig tilstand for våre avløpsrør. Snarlig utbedring ved rørfornyning kan spare sameiet for gravejobber, utrykninger og midlertidige løsninger på kveldstid eller i helgene. Dette har prioritet foran dører kjeller/loft. Kostnader er usikre, men antas å være i størrelsesorden 3 millioner pluss mva. Sameiet er ansvarlige for utbedringen. Rørene er fra 1955/56 og dermed ikke dekket av forsikringen.

Utbedringen kan finansieres ved

- Lån eller
- Et halv års husleie ekstra innbetaling, etter sameiebrøken. Sparer rentene!
- Kombinasjon av lån og ekstra innbetaling.

Lån må betales tilbake, og kostnaden må da dekkes via felleskostnadene etter sameiebrøken, i sameiets regnskap.

Dagens kapital er ikke tilstrekkelig til å dekke disse utgiftene. Arbeidet må gjøres.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Eierne betaler inn et halvt års husleie

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet tar opp et langsiktig lån

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Eierne betaler inn noe ekstra husleie, resten dekkes med lån

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:

Forslagene falt, styret inviterer til nytt ekstra ordinært årsmøte nå de har innhentet konkret pris og omfang av skadene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544792215

Dokument

2025 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2025-04-22 12:00:47 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)

Ferdigstilt den 2025-04-22 13:14:26 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

ali.sheikh.munir@obos.no

+4793420183

Signert 2025-04-22 12:00:47 CEST (+0200)

Karin Elise Kirkenes (KEK)

karinkirkenes@gmail.com

+47 959 21 675

Signert 2025-04-22 13:14:26 CEST (+0200)

Hamid Shegarfi (HS)

hamid.shegarfi@gmail.com

+47980 15 459

Signert 2025-04-22 12:05:34 CEST (+0200)

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



Protokoll til årsmøte 2026 for ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986474234

Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:30, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Beate Kathrine Berge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Randi Østvold og Ingvid Hogstad

Forslag til vedtak:

Randi Østvold og Ingvid Hogstad er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Dette er en justering av nåværende honorar i tråd med KPI (4,7 %) fra dagens honorar og opprunding fra 249 823,623 til nærmeste hele og runde tall. Dette er samme økning som for forretningsførerhonorar, men lavere enn økningen av felleskostnadene (8 %).

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitéens innstilling følges.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Brønstad

Følgende stilte til valg:

Petter Brønstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hamid Shegarfi

Ada Thuland

Følgende stilte til valg:

Hamid Shegarfi

Ada Thuland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kari Børsum

Malini Bjørnstad velges også som vara

Følgende stilte til valg:

Kari Børsum

8. Forslag til endring av husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene

- Punkt 6

o Opprinnelig tekst:

«Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikkanlegg, TV, hamring, boring m.m. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00. Dette gjelder både inne i leilighetene og på balkonger og gressplener. Hamring og andre spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter klokka 20.00.»

o Forslag til endring:

«Andelseier skal sørge for at det vises hensyn til naboene. Dette innebærer blant annet at det skal være rolig på søndager og helligdager, og for øvrig i tidsrommet 23:00–07:00. Dette gjelder både inne i leilighetene og på balkonger og gressplener, og innebærer at f.eks. støy fra høy musikk og TV-lyd skal begrenses. Hamring, boring og andre spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager, eller før kl. 09:00 eller etter kl. 18:00 på lørdager. Slikt arbeid skal varsles på Vibbo og/eller ved oppslag i alle oppgangene i samme blokk. Nabovarsel skal gis så tidlig som mulig, og minst 24 timer før oppstart, med angivelse av tidspunkt for oppstart og forventet varighet på arbeidene.

Styrets innstilling

Endringsforslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

Endringsforslaget godkjennes. Ordet andelseiere må byttes ut med seksjonseier.

✓ Vedtatt.

9. Forslag til endring av vedtektenes § 3

§ 3 tredje avsnitt

Opprinnelig tekst:

«Styremedlem eller varamedlem må være seksjonseier.»

Forslag til endring:

Styremedlemmer og varamedlemmer skal som hovedregel være seksjonseiere, eller ektefelle, samboer, barn, forelder eller søsken til en seksjonseier, når vedkommende er bosatt i sameiet. Profesjonell styreleder eller annen ekstern person, f.eks. advokat, kan også velges inn i styret dersom årsmøtet finner det nødvendig for å sikre at sameiet har et lovlig styre. Årsmøtet skal ved valg av styremedlemmer legge vekt på at styret samlet har god kjennskap til eiendommen og seksjonseiernes interesser.

Styreleder løfter to problemer ved dagens formulering:

1.

Personer som faktisk bor i sameiet, men ikke formelt eier seksjonen, kan ikke velges selv om de er nært knyttet til eier og kanskje er de som engasjerer seg mest i driften.

Hvis få eller ingen ønsker å ta styreverv, risikerer sameiet å stå uten styre. Dette var tilfelle i fjor da bare to kandidater stilte til styreverv og ingen til styreleder vervet ved årsmøtets oppstart. Vi er lovpålagt å ha et styre etter eierseksjonsloven, og risikerer å bryte loven dersom vi ikke har nok kandidater til vervene med dagens

2. formulering.

Endringsforslaget balanserer dette noe ved å sikre at eierne har kontrollen, at nær familie som bor i sameiet (f.eks. barn som bor med foreldre, ektefelle som ikke formelt er eier) kan velges inn, og det åpner for profesjonell forretningsfører eller styreleder der dette er strengt nødvendig.

Styrets innstilling

Endringsforslaget godkjennes

Forslag til vedtak:

Endringsforslaget godkjennes.

✓ Vedtatt.

10. Forslag til endring av vedtektenes § 4

§ 4 første avsnitt

Opprinnelig tekst:

«Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.»

Forslag til endring:

«Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse, innenfor eierseksjonslovens rammer. I henhold til eierseksjonsloven § 24 er korttidsutleie i mer enn 90 døgn til sammen per år ikke tillatt. Korttidsutleie betyr i denne sammenheng utleie av hele seksjonen i inntil 30 døgn av gangen. Seksjonseier skal derfor forhåndsmelde hvert tilfelle av korttidsutleie til styret, og angi når, hvor lenge og til hvem korttidsutleie skal skje. Styret skal godkjenne utleieforholdet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.»

Styrets innstilling

Endringsforslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

Endringsforslaget godkjennes.

✓ Vedtatt.

11. Sykkelparkering

Våren 2026 utførte styret en enkel utredning av ønsket om og betalingsvilligheten for etablering av trygg utendørs sykkelparkering på området. Styret mottok 29 svar, hvorav 17 innebar at en andelseier var villig til å betale inntil 900 kr i året for en plass i en slik løsning, mens noen av disse igjen var villige til å betale mer, avhengig av løsningens art og plassering.

Styret har også hentet inn tilbud fra mulige leverandører for å undersøke om det er samsvar mellom tilbud og etterspørsel, og sameiets økonomi.

Et avgjørende punkt for styrets endelige forslag til vedtak er at sameiet på nåværende tidspunkt ikke har økonomi til å finansiere ikke-nødvendige tiltak, og er nødt til å prioritere tilgjengelige midler til strengt nødvendige vedlikeholds- og reparasjonstiltak.

Den billigste løsningen av fornuftig størrelse gitt responsen vil koste omtrent 300 000 kr. Det vil gi 28 plasser, samlet på ett sted. For at gjennomføring av dette tiltaket skal være forsvarlig gitt sameiets økonomiske situasjon, måtte et tilstrekkelig antall andelseiere være villig til å forhåndsbetale for reservasjon av alle plassene i 10 år. Det tilsier ikke styrets undersøkelser at vil være tilfellet, samtidig som styret ikke anser dette for å være en hensiktsmessig løsning.

Forslag til vedtak:

Etablering av trygg utendørs sykkelparkering skal prioriteres når nødvendige vedlikeholdstiltak er gjennomført og sameiet har likvide midler til å dekke kostnaden ved tiltaket.

✓ Vedtatt.

V E D T E K T E R
for
Ullevålsletta Boligsameie

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 24.04.2023
Sist endret på årsmøte 15.04.2026

§ 1.

Navn og formål:

Sameiets navn er Ullevålsletta Boligsameie.

Sameiet består av 132 boligseksjoner i gnr. 50 bnr. 261 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 7. mai 1984.

Sameiets formål er å:

- vedlikehold og annen forvaltning av sameiets eiendom
- administrere bruk av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta andre saker av felles interesse.

§ 2.

Årsmøte:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 14 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 8 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Styret kunngjør på forhånd ved oppslag datoen for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. En sak som ønskes behandlet skal være ledsaget av et forslag til vedtak.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller av forretningsføreren eller en annen person som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, med mindre lov om eierseksjoner krever noe annet. Dette gjelder bl.a.:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Endring sameiets vedtekter.

§ 3.

Styre:

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 4 eller 5 medlemmer inklusive leder. Lederen velges av årsmøtet. Styremedlemmene og leder velges for 2 år, med mindre årsmøtet fastsetter en funksjonstid på ett år. Det velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer skal som hovedregel være seksjonseiere, eller ektefelle, samboer, baren, forelder eller søsken til en seksjonseier, når vedkommende er bosatt i sameiet. Profesjonell styreleder eller annen ekstern person, f.eks. advokat, kan også velges inn i styret dersom årsmøtet finner det nødvendig for å sikre at sameiet har et lovlig styre. Årsmøte skal ved valg av styremedlemmer legge vekt på at styret samlet har god kjennskap til eiendommen og seksjonseiernes interesser.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og annen forvaltning av sameiets anliggender. Det kan herunder inngå avtale om forretningsførsel og utførelse av vaktmestertjenester.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal motta godtgjørelse for sitt arbeid. Godtgjørelsen fastsettes etterskuddsvis av årsmøtet og skal utbetales umiddelbart etterpå.

§4

Råderett m.v.:

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Innenfor eierseksjonslovens rammer. I henhold til eierseksjonsloven § 24 er korttidsutleie i mer enn 90 døgn til sammen per år ikke tillatt. Korttidsutleie betyr i denne sammenheng utleie av hele seksjonen i inntil 30 døgn av gangen. Seksjonseier skal derfor forhåndsmelde hvert tilfelle av korttidsutleie til styret, og angi når, hvor lenge og til hvem korttidsutleie skal skje. Styret skal godkjenne utleieforholdet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Endring i eierforhold skal meldes skriftlig til forretningsføreren for registrering, herunder pårørende. Utleie kan meldes skriftlig eller via det verktøy forretningsfører stiller til rådighet. Styret kan gis tilgang til registrering og korreksjon for medboer eller leietaker.

Seksjonseieren plikter å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. bestemmelsen i eierseksjonslovens § 38.

§ 5.

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom:

Fellessarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av årsmøtet eller av styret. Etter søknad kan styret gi en eier av seksjon i første etasje tillatelse til å opparbeide et oppholdsareal på bakken i umiddelbar nærhet av seksjonens balkong. Arealet er begrenset til 5 kvadratmeter. Plassen må opparbeides på en faglig forsvarlig måte for seksjonseiers egen regning. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. Bruken av arealet må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Har styret gitt tillatelse til installasjoner som krever vedlikehold som ellers ikke ville vært nødvendig for sameiet, for eksempel elektriske døråpnere, kan styret kreve at vedlikeholdet betales av den seksjonseier som har fått godkjent tiltaket. Styret kan kreve at seksjonseieren eller hans rettsetterfølgere fjerner installasjonen og tilbakefører opprinnelig tilstand når behovet opphører ved salg eller av annen grunn.

§ 6

Vedlikehold, tilsyn mv.:

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell nødvendig fornyelse og gjelder følgende bygningsmessige bestandeler:

Vinduer og utgangsdør til balkong, inngangsdør fra oppgang, alle overflater og overflatebelegg (tapet, strie, maling, parkett, vinyl, fliser etc.) på innvendige vegger, tak og gulv, og tilsvarende innvendige flater på balkong, all fast innredning så som skap, benker, hyller etc., alt innvendig elektrisk ledningsnett fra sikringsskap, herunder kontakter, brytere, fastmonterte lamper og andre elektriske installasjoner, vasker med vannlås og rør frem til innvendig stoppekran eller til tilknytningspunktet til byggets felles vannledningsnett, radiatorer med kraner og rør frem til tilknytning til felles ledningsnett, wc, servant, badekar, dusjkabinett og annen baderomsinnredning, sluk med avløpsrør frem til tilknytningspunktet for felles avløpsrør, varmekabler og membran. Radiatorventiler skal til enhver tid være i funksjonsdyktig stand slik at de kan regulere varmen og stenge den helt av. Ventiler som ikke er funksjonsdyktig skal skiftes ut. Styret kan gi pålegg om utskifting.

Ved utskifting av vinduer og inngangsdører må disse ha samme utseende som de opprinnelige.

Alle vedlikeholdsarbeider må utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Dersom fornyelse av våtrom innebærer nødvendig inngrep i naboseksjon i forbindelse med skifte av sluk eller lignende, skal naboseksjonen settes i den stand den var før inngrepet. Medfører slike arbeider skade på naboseksjon, fellesarealer eller sameiets eiendom for øvrig plikter den seksjonseieren som er tiltakshaver for arbeidene å utbedre skaden.

Innenfor vedlikeholds- og fornyelsesplikten som beskrevet ovenfor plikter seksjonseieren også å gjennomføre de fornyelser som følger av offentligrettslige regler.

Seksjonseieren plikter å sørge for at det i sin seksjon er montert det brannslukningsutstyr som er påkrevet i henhold til lov om brannvern med tilhørende forskrifter.

Parabolantenne kan monteres på innsiden av balkong på en slik måte at høyden ikke overskrider balkongkanten. Annen montering av parabolantenne er ikke tillatt.

En seksjonseier kan gjøres erstatningsansvarlig for skade som påføres andre seksjoner eller sameiets øvrige bygningsmasse, dersom skaden skyldes forsettlig eller uaktsom opptreden fra seksjonseieren.

Alt annet vedlikehold av sameiets bygningsmasse og utendørsarealer er sameiets ansvar.

§ 7.

Skader/forsikring:

Sameiets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte seksjonseier tegner selv egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i en seksjon som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler som seksjonseieren ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. § 6) skal sameiet betale egenandelen dersom skaden dekkes av sameiets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal sameiet dekke utbedringskostnadene i sin helhet. I andre skadetilfeller skal egenandel og eventuelle utbedringskostnader som ikke dekkes av forsikring, betales av seksjonseieren.

§ 8.

Fellesutgifter

Kostnadene knyttet til vedlikeholdet og forvaltningen av sameiets eiendom, herunder kostnadene til oppvarming og varmt vann, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Andel fellesutgifter betales forskuddsvis hver måned med et beløp fastsatt av styret, eventuelt av årsmøtet. Størrelsen på månedsbeløpene skal fastsettes på grunnlag av et budsjett over antatte kostnader i et kalenderår. Videre skal størrelsen fastsettes slik at sameiet så vidt mulig skal ha en likviditetsreserve (vedlikeholdsfond) som skal stå i rimelig forhold til sameiets størrelse og forventede vedlikeholdsoppgaver. Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av et forsvarlig vedlikehold, kan styret i sin funksjonsperiode forhøye størrelsen på månedsbeløpene, eller innkalle et engangsbeløp, uten å forelegge dette for årsmøtet.

Ved eierskifte overtar den nye seksjonseieren tidligere eiers forpliktelser til å betale fellesutgifter til sameiet, uforfalte som forfalte.

§ 9

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.



Ullevålsletta boligsameie

Ordensreglement

Vedtatt med endringer fra årsmøte 21.04.2021 og 07.04.2025

1. Trapper, oppganger og ganger i kjeller og loft skal til enhver tid være fullstendig frie for alle typer gjenstander, av hensyn til brannsikkerhet og tilgjengelighet for nød personell eller syketransport. Dette er ikke å regne som lagringsplass. Fellesrom i kjeller er kun tiltenkt lagring av gjenstander i aktiv bruk, som sykler og barnevogner. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i disse områdene, med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret.

Utebodene, tidligere brukt som søppelrom, skal utelukkende brukes til oppbevaring av barnevogner, rullestoler og rullatorer. Disse rommene er ikke ment for andre typer lagring.

Private eiendeler plassert på sameiets felles plener og uteområder må fjernes umiddelbart etter bruk og senest innen utgangen av samme dag. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, stoler, bord, solsenger, parasoller, hengekøyer, leker, svømmebasseng og trampoliner. Brudd på husordensreglene som gjelder lagring av gjenstander kan føre til at gjenstandene flyttes og eventuelt fjernes eller kjøres bort uten ytterligere varsel. Beboerne er ansvarlige for å sørge for at fellesområder holdes frie og ryddige til enhver tid.

2. Stikkveiene må alltid være fremkommelige av hensyn til brann- og syketransport, søppeltømming etc. Det er ikke tillatt å parkere her, eller utenfor oppgangene i lengre tid. Dette er kun til rask av- og pålessing. All parkering av kjøretøyer skal finne sted på de oppmerkede oppstillingsplassene som leies og betales av seksjonseierne. Gjesteparkering må finne sted i Nils Bays vei, med mindre det er betalt for ekstra oppstillingsplasser til formålet av seksjonseier. Oppstillingsplasser kan leies ved henvendelse til det styremedlem som er parkeringsansvarlig. Korteste vei til og fra Nils Bays vei skal velges ved motorisert ferdsel til/fra sameiets område.
3. Boligsameiet har parkeringsplasser til utleie på årsbasis. Utleien administreres av parkeringsansvarlig i styret. Det selges oblat til én parkeringsplass per seksjon ved årsskiftet, og man har førsterett på videre leie av den plassen man allerede har. Oblatet gjelder for ett kalenderår. Hvis det etter dette fortsatt er ledige plasser, kan man få leie disse etter henvendelse til parkeringsansvarlig. Nye beboere/eiere kan overta plasser uten ekstra betaling til leieperioden er ferdig. Ved ledig kapasitet kan også eksterne leie parkeringsplass.
4. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft. Gass til gassgrill eller primus oppbevares enten i leiligheten eller på balkongen. All bruk av kullgrill på felles plen og på fellesområder må foregå minst 6 meter fra balkongene
5. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene grunnet brannfare. Det er tillatt å bruke gass-eller elektrisk grill, men vis hensyn til naboer.
6. Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikkanlegg, TV, hamring, boring m.m. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00. Dette gjelder både inne i leilighetene og på balkonger og gressplener. Hamring og andre spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter klokka 20.00.



Ullevålsletta boligsameie

7. Sjøppelskap er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og søppelposer knyttes godt igjen før det bringes til søppelrommet. Søppelet skal sorters etter kommunes anvisninger.
8. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer (kort lufting av tøy tillates) eller balkonger. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på plenene på egne tørkestativ. Det henvises til tørkebåsen utenfor vaskeriet. Inngrep i fasaden inkl installasjon av varmepumpe skal ikke foretas uten forhånd godkjenning fra styret. Samtykke vil i utgangspunktet ikke gis.
9. Vaskeriet kan benyttes etter registrering på oppsatt liste. Ellers henvises til egne regler for bruk oppslått i vaskeriet. Enhver skade som oppstår på inventaret, skal meddeles styret eller vaktmester. Det maskinelle utstyr skal benyttes overensstemmende med bruksanvisning i vaskeriet. Skade på utstyret som følge av at disse anvisninger ikke er fulgt, vil kunne føre til erstatningskrav fra sameiet.
10. Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukere av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder, og vi oppfordrer til lufting på de store grøntområdene utenfor sameiet. Det må tas hensyn til barn som leker og eventuelt sover i vogner utenfor blokka.
11. Styrets retningslinjer for behandling av saker i Sameiet:
Ved brudd på husordensreglene eller uskrevne regler for opptreden i bofellesskap, oppfordrer styret primært beboerne om å anvende «internjustis», dvs. at den/de som påføres ulempe forsøker å løse konflikten ved å ta problemet direkte opp med den/de som forstyrrer. Dersom dette ikke fører frem, eller dersom det påklagede forhold er av slik karakter at styret bør bringes direkte inn (f.eks. ved adferd det er rimelig å anta ikke kan løses ved selvjustis), skal det sendes skriftlig klage til styret.

Klage til styret skal være skriftlig undertegnet av klagerne med angivelse av navn og adresse. Klagen skal identifisere klagemotparten med navn, adresse og seksjonsnummer (eller beskrivelse av boligens beliggenhet i bygget). Klagen skal beskrive det forhold som påklages og angi tid og sted.

Når styret har mottatt en skriftlig klage, vil det bli sendt kopi av denne med standard følgeskriv til klagemotpart. Dersom klagemotparten er leier, sendes også skrevet til vedkommende seksjonseier. Styret vil forholde seg nøytralt, og det er den/de som klager som må innestå for at den/de har reelt klageunderlag.

Ved gjentatte klager vil styret vurdere om det skal tildeles advarsel, jfr. eierseksjonslovens § 38. Dersom advarsel ikke fører til bedring vil styret vurdere om det skal fattes vedtak om salgspålegg etter samme bestemmelse.

FOTOGRAFERT

D.J.nr. 3759	
Model	U
Gr.	Ant. R

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre *Ullensakerstua Byggeselskap AS*

Ansvarshavende *73 B. V. H.*

Approbert

Påbegynt

Sanert *12/85 N.H.*
date sign

Ferdigattestert *5-8-1960. N.H.*

4/1-58. Plan gis f. abbert. 4ms.

Byg. 2/6-60

Arbeidets art *Vanningslinje*

G.nr. *261* b.nr. *60-62-64-66* pars. Matr. nr.

Hubbe 60-61.

Bygget 2/2-58

Styph

- 131 Obos, Torggt. 17, Oslo.
- 30 Bergmester Carl C. Riiber, Kaj Munks vei 12, Oslo.
- 29 Herr ing. Harald Stensgaard, Kaj Munks vei 14, Oslo.
- 28 Fru Signe Thomas, Kaj Munks vei 16, Oslo.
- 27 Fru Amanda Halvorsen, Kaj Munks vei 18, Oslo.

S. J. J.
Andersen



FG/KRW Jnr. 3759/52
50/249 bl. 60-61

Herr arkitekt Sverre Poulsen,
Kirkegt. 15,
Oslo.

Ad. Våningshus på g.nr. 50, b.nr. 249 bl. 60-61 tilhørende
Ullevålsletta Byggelag A/S, v/o.r.sakfører Niels Friis.

De nye tegninger (6 stk.) returneres forsynt med approba-
sjonsstempel datert 26/5 1953.

Tegninger approbert 2/1 1953 utgår.

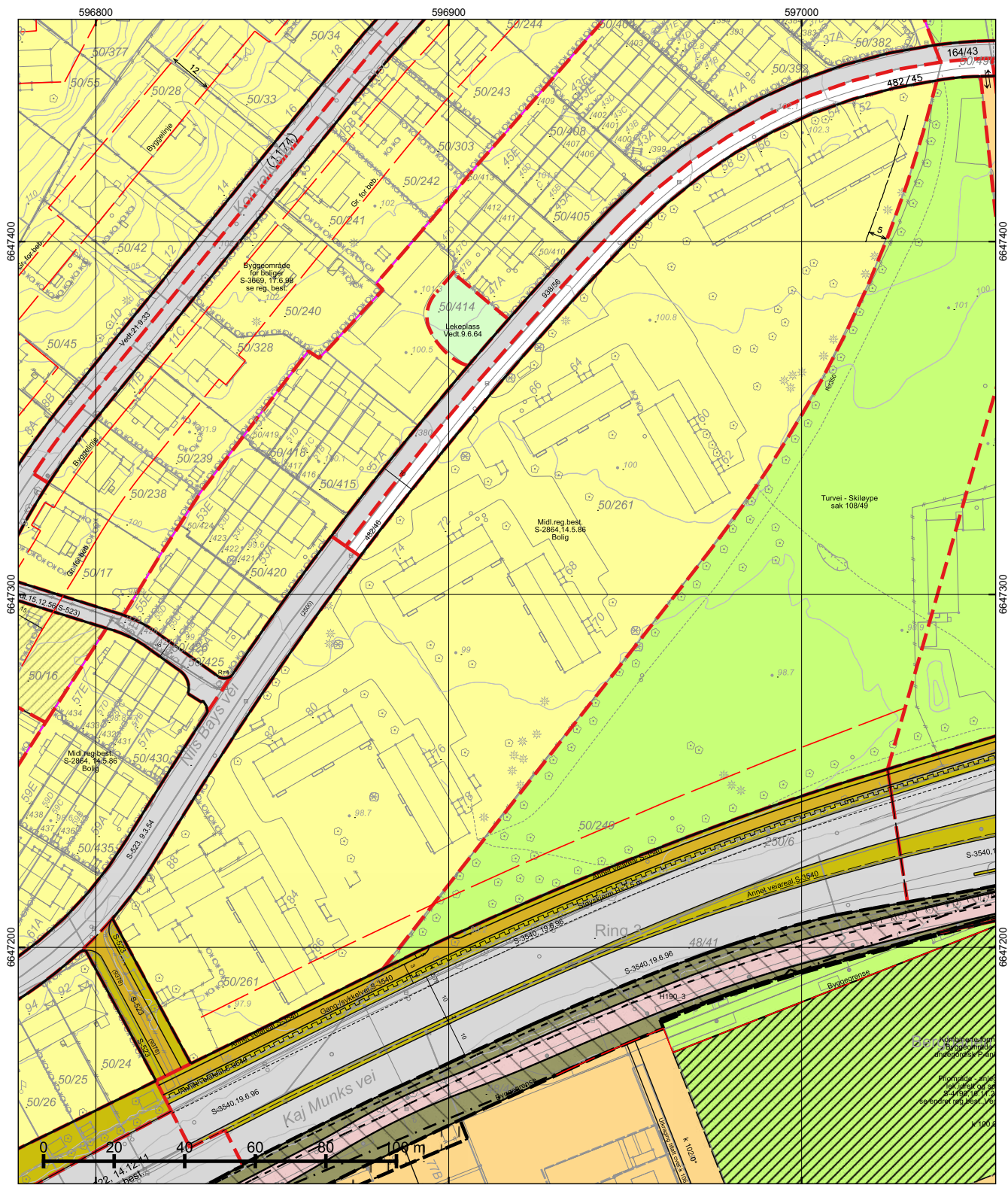
Det må påses at veggtykkelsen ved pipe i tilfluktsrom
blir etter forskriftene.

Forøvrig henvises til tidligere approbasjon.

Bygningsjefen i Oslo, den 4. juni 1953.

Harald Vildhagen

Finn Giertsen



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

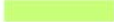


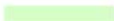
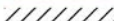















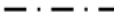

















Dato: 10.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

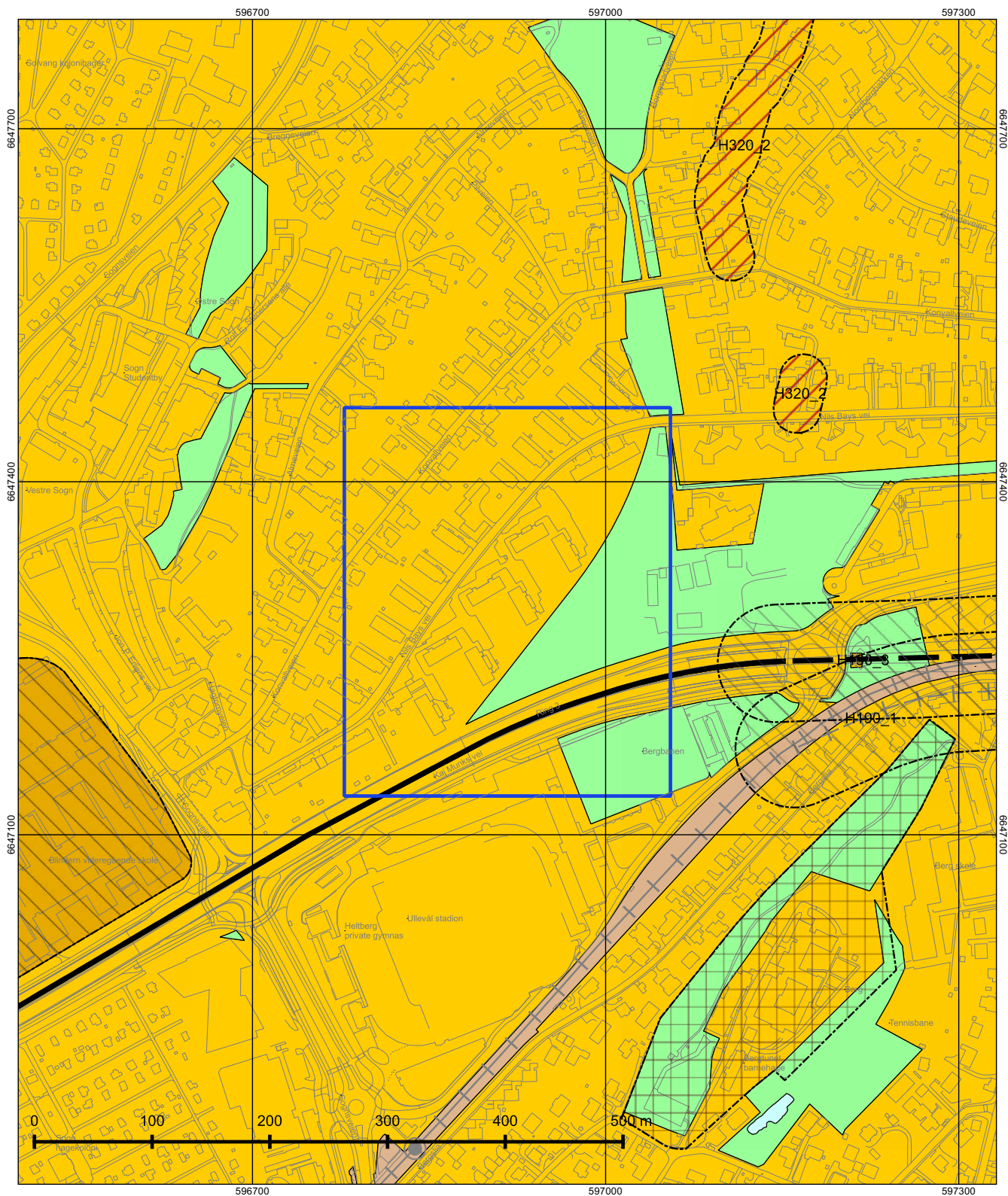
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 155738/ 86530143	Deres ref.:
Adresse: Nils Bays vei 60	Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/261	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	43 - Anlegg for lek og opphold
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert stoyskjerm
	Regulert støttemur
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155738/86530143
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Adresse

Nils Bays vei 60, 0855 OSLO

Dato for energimerking

13.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280733

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80137796

Gårdsnummer

50

Bruksnummer

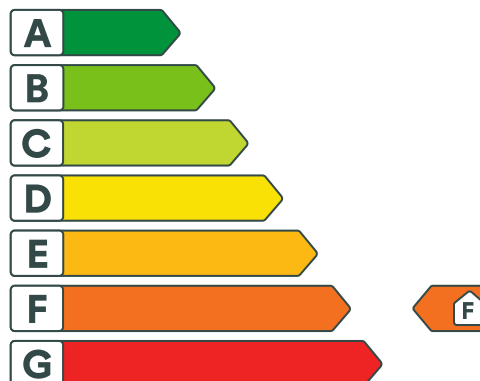
261

Seksjonsnummer

26

Bruksenhetsnummer

H0102



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

1955

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

31,0 m²

Oppvarmet bruksareal

31,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

298,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

298,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 242 kWh



Nils Bays vei 60, 0855 OSLO



Detaljering

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



Nils Bays vei 60, 0855 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nils Bays vei 60 - Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Blindern vgs. Linje 19N, 25	7 min 0.6 km
Berg Linje 5	10 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	17 min 1.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6 km

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	22 min 1.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

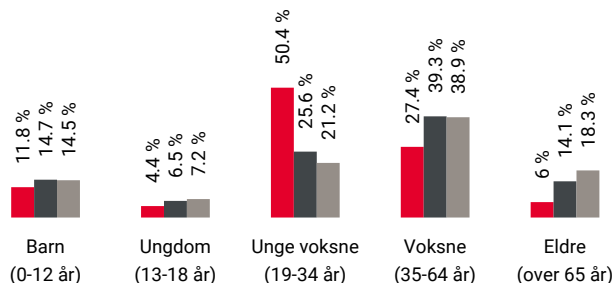
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogn hageby/studentby	1 935	2 151
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5 år) 95 barn	3 min 0.3 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Almelia SiO (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km




Dagligvare

Rema 1000 Sogn	9 min
Kiwi Sognsveien	11 min





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

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

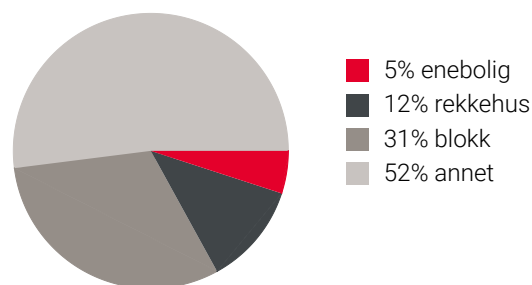
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Rektorhaugen 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Damefallet balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  SATS Ullevaal Stadion 11 min 
-  Nimi trening Ullevaal 12 min 

Boligmasse







«Villabebyggelse og frodige hager.»

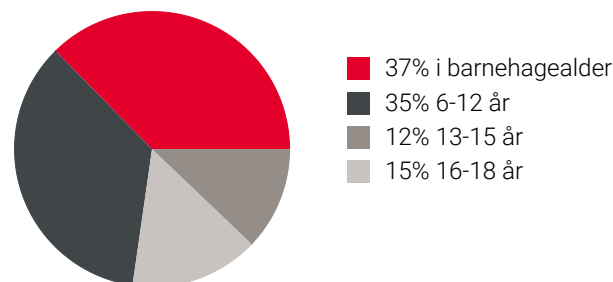
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  AMFI Ullevaal 12 min 
-  Apotek 1 Ullevaal Stadion 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

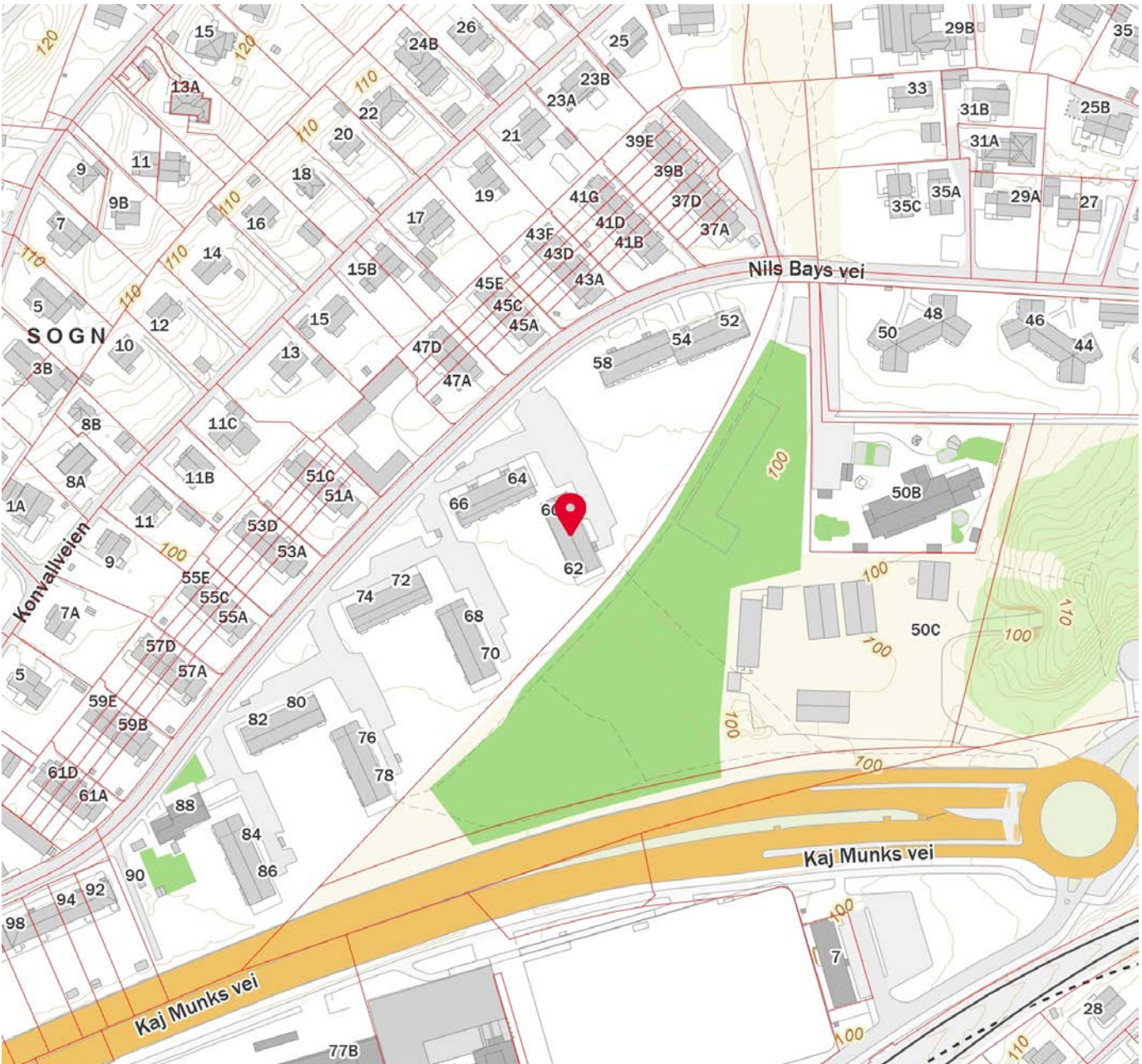



0% 70%

-  Sogn hageby/studentby
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Nils Bays vei 60
0855 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jøran Sørheim

Telefon: 451 97 722
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre