



aktiv.

Nils Bays vei 86, 0855 OSLO

**Gjennomgående 3-roms
toppleilighet m. sydvestvendt
balkong | Lekkert bad fra 2021 |
Fyring, varmtvann & internett inkl.!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 13 697,-
Omkostn.: Kr 154 210,-
Total ink omk.: Kr 6 267 907,-
Felleskostn.: Kr 5 322,-
Årlig festeavgift: Kr 317 562,-
Selger: John Bratås Hurry

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 64/67 kvm
Tomtstr.: 25172 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 261
Snr. 130
Oppdragsnr.: 1008250353

Gjennomgående 3-roms toppleilighet m. sydvestvendt balkong | Lekkert bad fra 2021 |

Velkommen til en lekker og gjennomgående 3-roms toppleilighet med sydvestvendt balkong og separat kjøkken, beliggende i attraktive Nils Bays vei 86 i Sogn hageby.

Her bor du i et veletablert og ettertraktet boligområde som er særlig populært blant både familier og studenter. Nærområdet byr på kort avstand til skoler og barnehager, samt enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med flere buss- og T-baneforbindelser i umiddelbar nærhet. I tillegg kan du nyte flotte turområder, grønne omgivelser og et trygt og rolig bomiljø.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående 3-roms med god planløsning og gode lysforhold
- Fyring, varmtvann, kabel-tv og internett inkl. i felleskostnadene
- Rålekkert stort bad nytt i 2021
- Peis
- Lave strømudgifter
- Godt med oppbevaring i to boder

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	92
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Baderommet er utvidet med ca. 1 meter inn i opprinnelig gang/entré. Opprinnelig dør fra gang/entré er blendet som følge av utvidelsen av badet.

Takhøyde i stue ca. 2,46 m

Loftsbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal ca. 12 m²

Kjellerbod på ca. 3,4 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

25172 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 25.168,1 Tomten er flat og er opparbeidet med plen og beplantning.

Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Årlig festeavgift

Kr 317 562

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 01.07.1954.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Regulering av festeavgiften skjer etter KPI hvert 10. år. Grunneier har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift. Det kreves samtykke fra grunneier til overdragelse.

Fstekontrakt datert

01.07.1954.

Beliggenhet

Nils Bays vei 86 ligger i det attraktive området Sogn hageby/studentby i Oslo, som er spesielt anbefalt for familier med barn, studenter og etablerere. Nabolaget er kjent for sin høye opplevde trygghet og gode naboskap, med en vurdering på 89 av 100 for trygghet og 63 av 100 for høflighet blant naboene.

Offentlig transport er lett tilgjengelig fra eiendommen. Blindern videregående skole er kun 5 minutters gange unna, mens Ullevål stadion, med linje 4 og 5, ligger 10 minutter unna til fots. Gaustadalleen, som betjenes av linje 17 og 18, er 15 minutter unna, og Nydalen stasjon kan nås på 6 minutter med bil. Oslo S, med et bredt kollektivtilbud på totalt 24 ulike linjer, er 17 minutter unna med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Tåsen skole og Berg skole, begge innen 14 minutters gangavstand. Ullevål skole ligger 17 minutter unna, mens Vestre Aker skole og Nordberg skole er henholdsvis 19 og 23 minutter unna med bil.

Servicemuligheter er også godt dekket, med dagligvarebutikker som Rema 1000 Sogn og Kiwi Sognsveien innen 9 minutters gangavstand. AMFI Ullevaal og Apotek 1 Ullevaal Stadion er tilgjengelig innen 12 minutters gange.

Området tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 92 av 100. Dette gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Det er også flere barnehager i nærheten, inkludert Ullevålsletta barnehage, som ligger kun 2 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Ullevålsletta barnehage (0–5 år) - 27 barn ca. 100m fra boligen
- Almelia SiO (0-5 år) - 62 barn - ca. 400m fra boligen
- Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5 år) 95 barn - ca. 400m fra boligen.

Barne- og ungdomsskoler:

- Tåsen skole (1-7 kl.) med 655 elever og 28 klasser ca. 1.1 km fra boligen
- Berg skole (1-7 kl.) med 419 elever og 21 klasser ca. 1.2 km fra boligen.
- Ullevål skole (1-7 kl.) med 363 elever og 21 klasser ca. 1.5 km fra boligen.
- Vestre Aker skole (8-10 kl.) med 30 elever og 28 klasser ca. 1.6 km fra boligen.
- Nordberg skole (8-10 kl.) med 478 elever og 28 klasser ca. 1.9 km fra boligen.

Videregående skoler:

- Blindern videregående skole med 810 elever og 24 klasser ca. 500m fra boligen.
- Nydalen videregående skole med 960 elever ca. 3,7km fra boligen.

Skolekrets

Tåsen barneskole og videre til Nordberg eller Voldsløkka ungdomsskole iht. Oslo Kommune sine sider.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Blindern vgs. med linje 19N og 25 ca. 500m fra boligen.

T-bane:

Ullevål stadion med linje 4 og 5 ca. 900m fra boligen.

Trikk:

Gaustadalléen med linje 17 og 18 ca. 1.4 km fra boligen.

Tog:

Nydalen stasjon med linje RE30 og R31 ca. 4 km fra boligen.

Oslo S:

Med totalt 24 ulike linjer ca. 6.8 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i mur og betong. Fundamenteringen består av en støpt såle

på fast grunn, med en grunnmur i betong. Fasadene er kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takstein. Etasjeskillerne er utført i betong. Boligen har 3-lags vinduer med trekarmer, som består av 2-lags isolerglass pluss et koblet glass, samt vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1979 og 1982. Balkongdøren med isolerglass er fra 1980, og den brann- og lydklassifiserte entrédøren er fra 2020. Det er utgang til en sørvestvendt balkong med malt betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Stedvis noe fuktpåvirket laminat. Noe bruksslitasje/sprekker mellom laminat-bord.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Kjøkken - 3. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Noe bruksslitasje på enkelte skapstammer og fronter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2014. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

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?:

2021. Firmanavn: Elite Bad og Bolig AS.

Beskrivelse av arbeidet:

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Fornyet, se dokumentasjon.

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

Ja

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Peismakern AS v/John Kåre Vik

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn innebygd peis

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Delikat flislagt bad fra 2021 med downlights og gulvvarme. Badet er utstyrt med 90cm servant med skuffer, speil med integrert belysning, dusjhjørne med regndusjarmatur, glassvegg og vegghengt toalett. Avtrekk med elektrisk vifte.

Kjøkken:

Praktisk separat kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med induksjon platetopp (2024), stekeovn (2024), oppvaskmaskin, kombinert kjøl-/fryseskap og opplegg for vaskemaskin. Nye fronter og ny benkeplate i 2024.

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

To soverom:

Soverom 1: Stort lyst soverom med skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng.

Soverom 2: Romslig soverom med skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng.

Balkong:

Sydvestvendt balkong på ca. 8m² med plass til utemøbler og grill (tillatt med gass- og elektrisk grill).

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport

vedlagt i
salgsoppgaven.

Standard

Kjøkken i tredje etasje:

Separat kjøkken med innredning med høyglans fronter, benkeplate i stein (kompositt), oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt og fliser over benk. Kjøkkenet har avtrekksvifte med utkast til friluft. Hvitevarer som induksjon platetopp og stekeovn er integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Innredningene er antatt fra ca. 2005. Nye fronter, ny benkeplate, platetopp og stekeovn er fra 2024. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/WC i tredje etasje:

Flislagt baderom fra 2021 med elektriske varmekabler i gulv. Badet har fliser på vegger og malt himling. Gulvet har fall mot sluk, med en nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, 90 cm servant med skuffer og dusjhjørne med glassvegg. Ventilasjon består av avtrekk med elektrisk vifte og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte himlinger.

De fleste vegger er malt i 2025.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på badet, nytt i 2021. Det er plastrør i kjøkkenet.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av ukjent alder og type.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.
- Vannbåren varme: Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- De fleste vegger er malt i 2025. Utført som egeninnsats.

2024:

- Nye fronter, ny benkeplate, platetopp og stekeovn i 2024.

2021:

- Nytt bad i 2021. Dokumentasjon foreligger.
- Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i skap på badet. Nytt i 2021.

2020:

- Tremønstret entrédør. Brann- og lydklassifisert. Ny i 2020.

2005:

- Kjøkken fra ca. 2005.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2020:

- Rehabilitering av piper

2009:

- Bygging av nye balkonger

TV/Internett/Bredbånd

Internett og kabel-tv fra Telia inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Hver seksjon kan kjøpe oblat til leie av en parkeringsplass. Årlig innbetaling av parkeringsavgift.

Priser for leie av parkeringsplass:

Parkering uten lader: Kr. 2.080 per år.

Parkering med EL-bil lader: Kr. 4.500,- per år

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

53000207

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Intervju med selger:

1. Hva var ca. strømforbruk for siste 12mnd?

- Mellom 300-750kr pr mnd.

2. Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Gateparkering er gratis, ellers kan man leie p-plass med eller uten el-bil lader (rimelig avtale ordnet av sameiet)

3. Når kjøpte du eiendommen?

- 2014

4. Hva var avgjørende for valget ditt?

- Beliggenhet og det etablerte miljøet

5. Hvorfor skal du flytte?

- Behov for ytterligere plass da familien utvides

6. Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Kort vei til marka og byen, tilgjengeligheten til alt, de hyggelige naboene, hundejordet rett ved siden av.

7. Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Samme svar som ved forrige spørsmål

8. Er det noe du ikke er fornøyd med?

- Egentlig ikke

9. Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Overraskende kjølig innendørs på varme sommer dager, deilig sol på terrassen fra morgen til kveld, lunt og godt på høst og vinterdager, spesielt med den koselige peis varmen.

10. Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

- Sentral, koselig, og varm

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Info strømforbruk

Selger opplyser at han har ca. strømforbruk på mellom kr 300-750,- avhengig av sesong/årstid.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på seksjonen per 2025 iht. Oslo Kommune sin eiendomsskatteliste. 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 primær

Kr 1 493 239

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 972 956

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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 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

740/89970

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 5.323,- pr. md.
Herav:

- Felleskostnader kr. 5.083,- inkl. . fyring, varmtvann, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.
- Kabel-tv og internett kr. 240,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 322

Andel Fellesgjeld

Kr 13 697

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Andel fellesformue

Kr 9 011

Andel fellesformue dato

31.12.2024

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. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 105 163,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller

årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av innværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Foretatt påkostninger de senere år:

2020: Rehabilitering av piper.

2008-2009: Bygging av nye balkonger.

Planlagte påkostninger:

Det er behov for fasadevask og bytte av nøkler for to blokker, dette finansieres etter planen over vanlig driftsbudsjett. Styreleder informerer om at det ikke er øvrige vedlikeholdsprosjekter på agendaen, men at det innen de neste årene vil bli aktuelt å innhente en tilstandsrapport på avløpsrør og bunnledninger for å kartlegge tilstanden. Et eventuelt rehabiliteringsprosjekt er 5-10 år frem i tid. Det gjøres oppmerksom på at det er gamle bygg og at det derfor kan dukke opp utgifter til uforutsette vedlikeholdsbehov. Videoinspeksjon har avdekket dårlig tilstand for våre avløpsrør. Snarlig utbedring ved rørfornyng 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. Forslagene om rørfornyng falt, og styret inviterer til nytt ekstra ordinært årsmøte nå de har innhentet konkret pris og omfang av skadene.

Øvrig:

- Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av et forsvarlig vedlikehold, kan styret iflg. sameiets vedtekter i sin funksjonsperiode forhøye størrelsen på månedsbeløpene, eller innkalle et engangsbetrag, uten å forelegge dette for årsmøtet. Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

- Alle vedlikeholdsarbeider må utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Ved utskifting av vinduer og inngangsdører må disse ha samme utseende som de opprinnelige. Det er seksjonseier som har ansvaret for utskifting/vedlikehold for vinduer og inngangsdører. Styret kan komme med pålegg om utskifting av ventiler som ikke er funksjonsdyktige. Se sameiets vedtekter for mer informasjon. Disse kan fås av megler ved forespørsel.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

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

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

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

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 Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 261, seksjonsnummer 130 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:

301/50/261/130:

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

PANTRETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER

90 % AV TAKST BASERT PÅ FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

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: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 740/89970
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 132 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for bygge anmeldelse. Ved

eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller attestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Nils Bays vei 84-86 - Vaaningshus - Bygningskontrollapp (kan f.att) - 1958

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan S-2864 (Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone), som regulerer området til boligformål. Området berøres også av reguleringsplan S-3540 for Riksvei 150 og S-523 for Nils Bays vei.. 14.05.1986

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Legalpant

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 100 000 (Prisantydning)

13 696 (Andel av fellesgjeld)

6 113 697 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

152 820 (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))

154 210 (Omkostninger totalt)

166 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 267 907 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 279 807 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 282 607 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 154 210

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt vederlag kr. 38.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 22 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 4 000 Fotograf
- 9 500 Takst/tilstandsrapport
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 125.965,-

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

Ansvarlig megler

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler

scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Ansvarlig megler bistås av

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

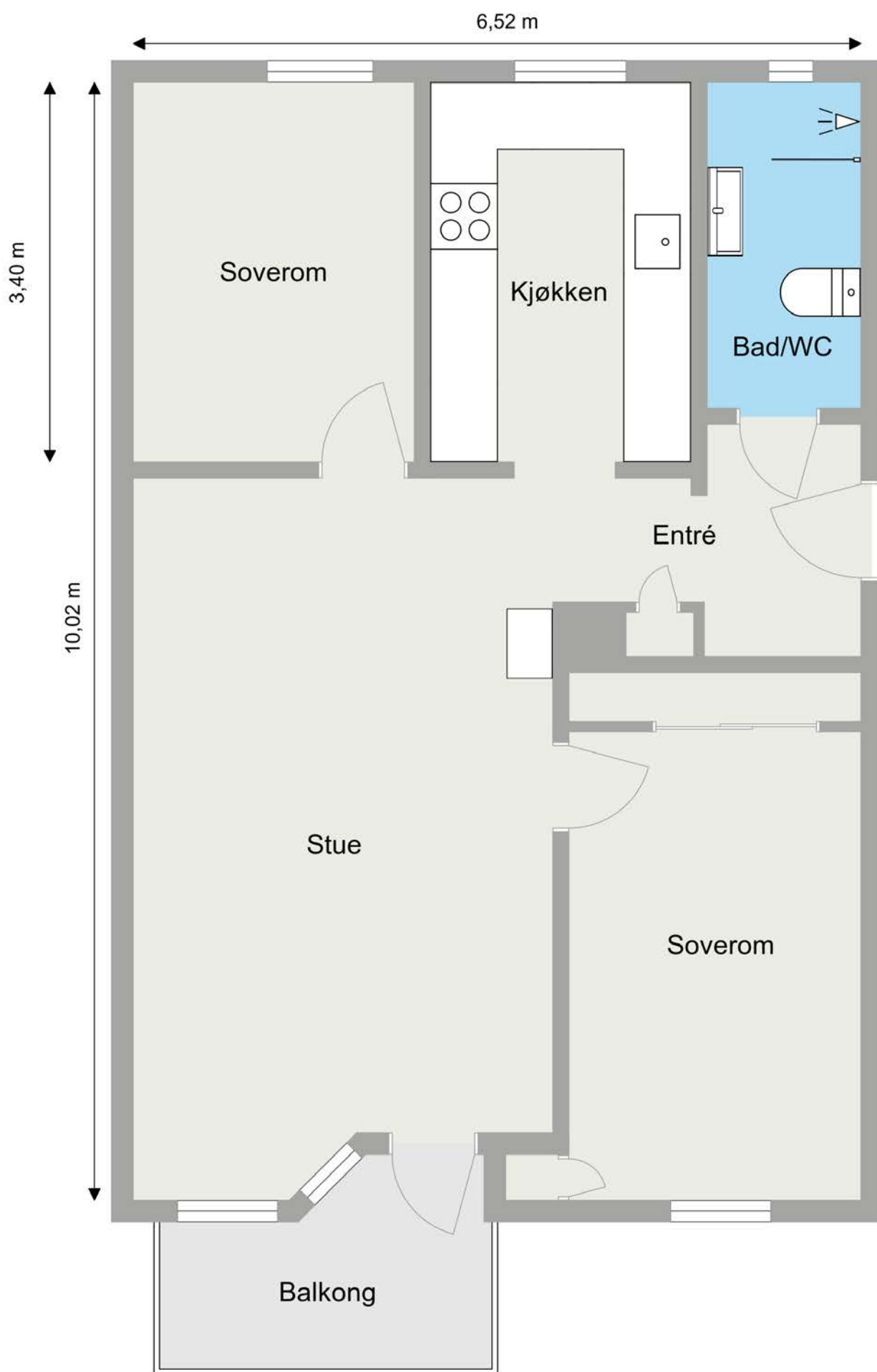
Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

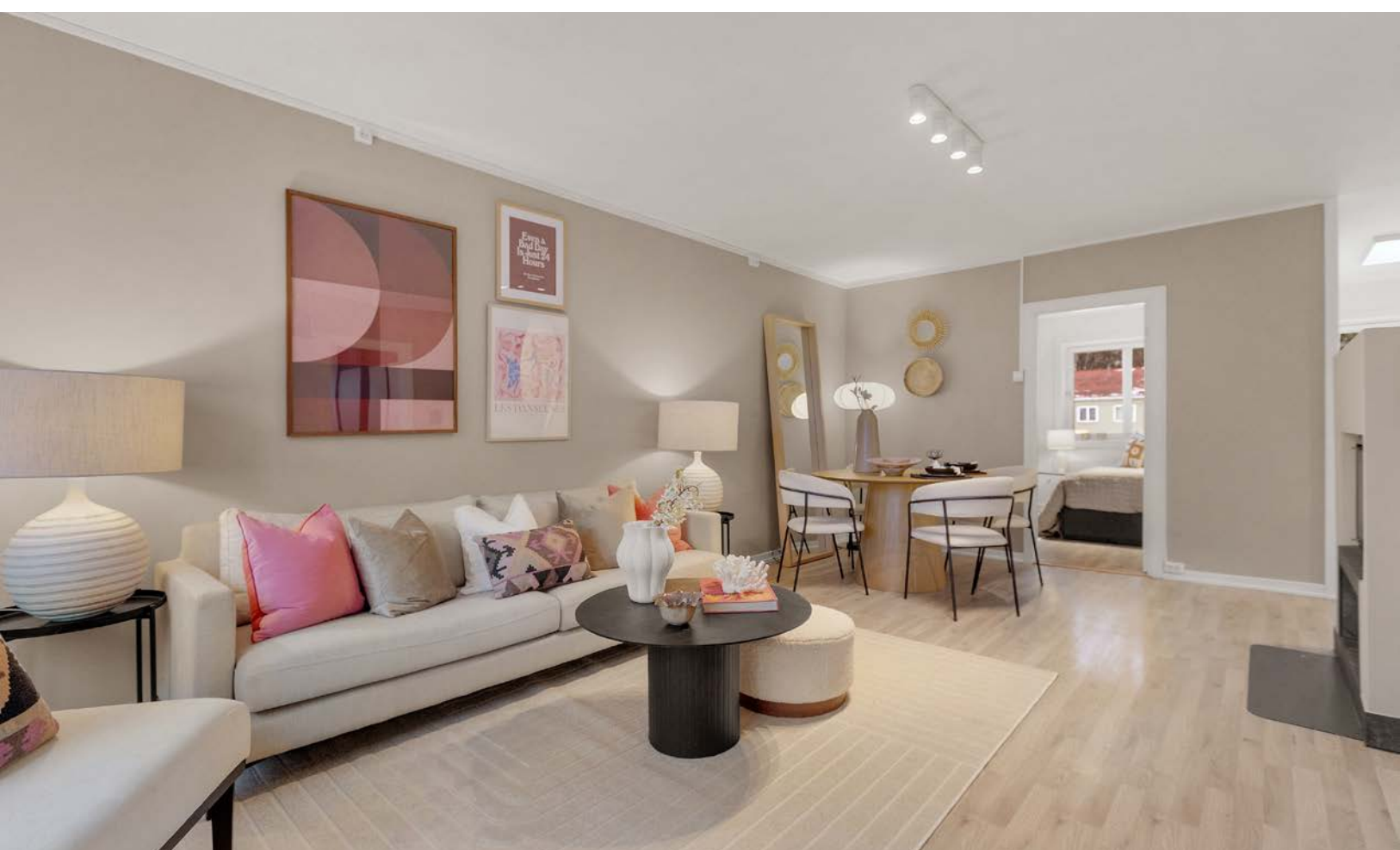
26.01.2026



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.







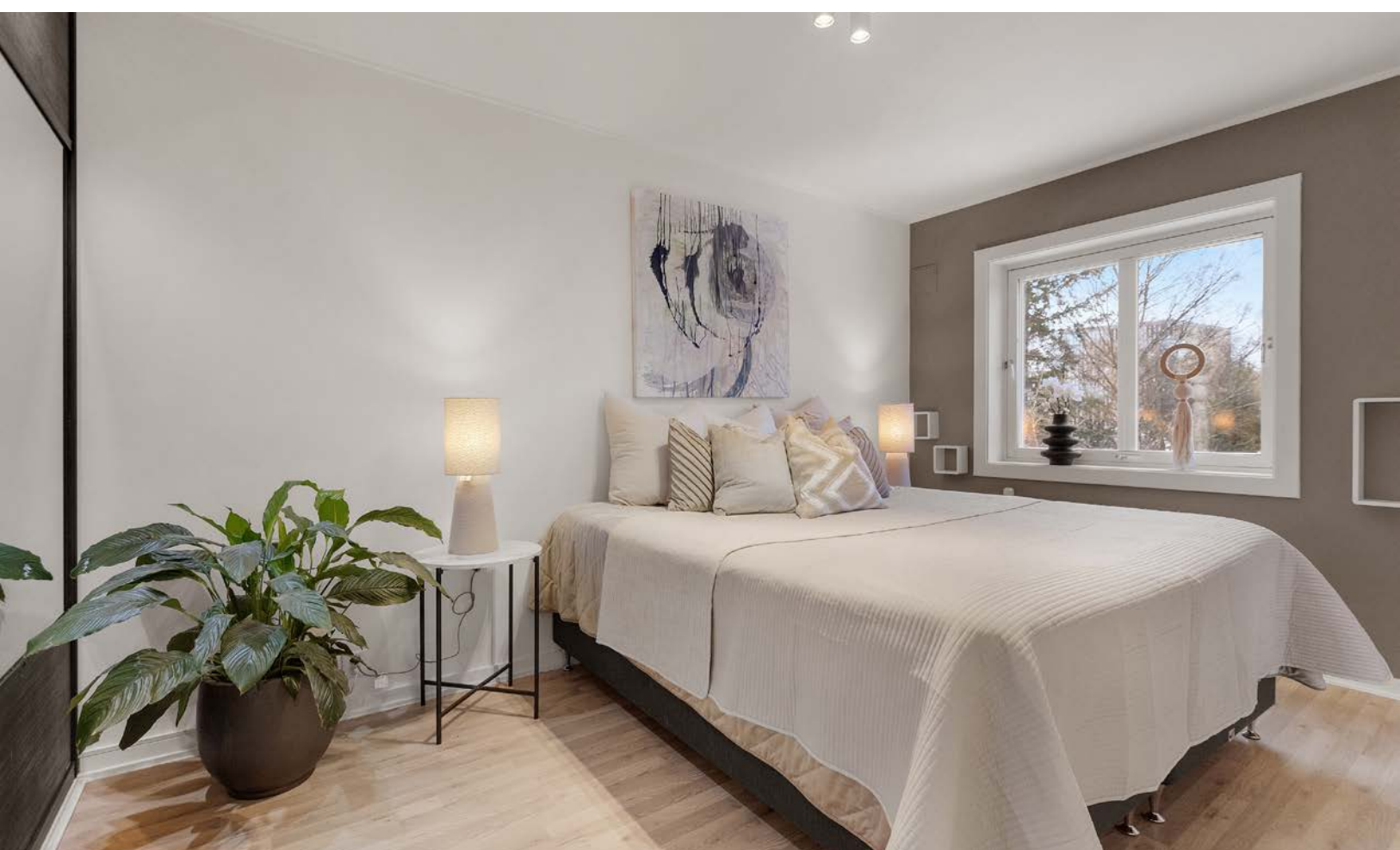






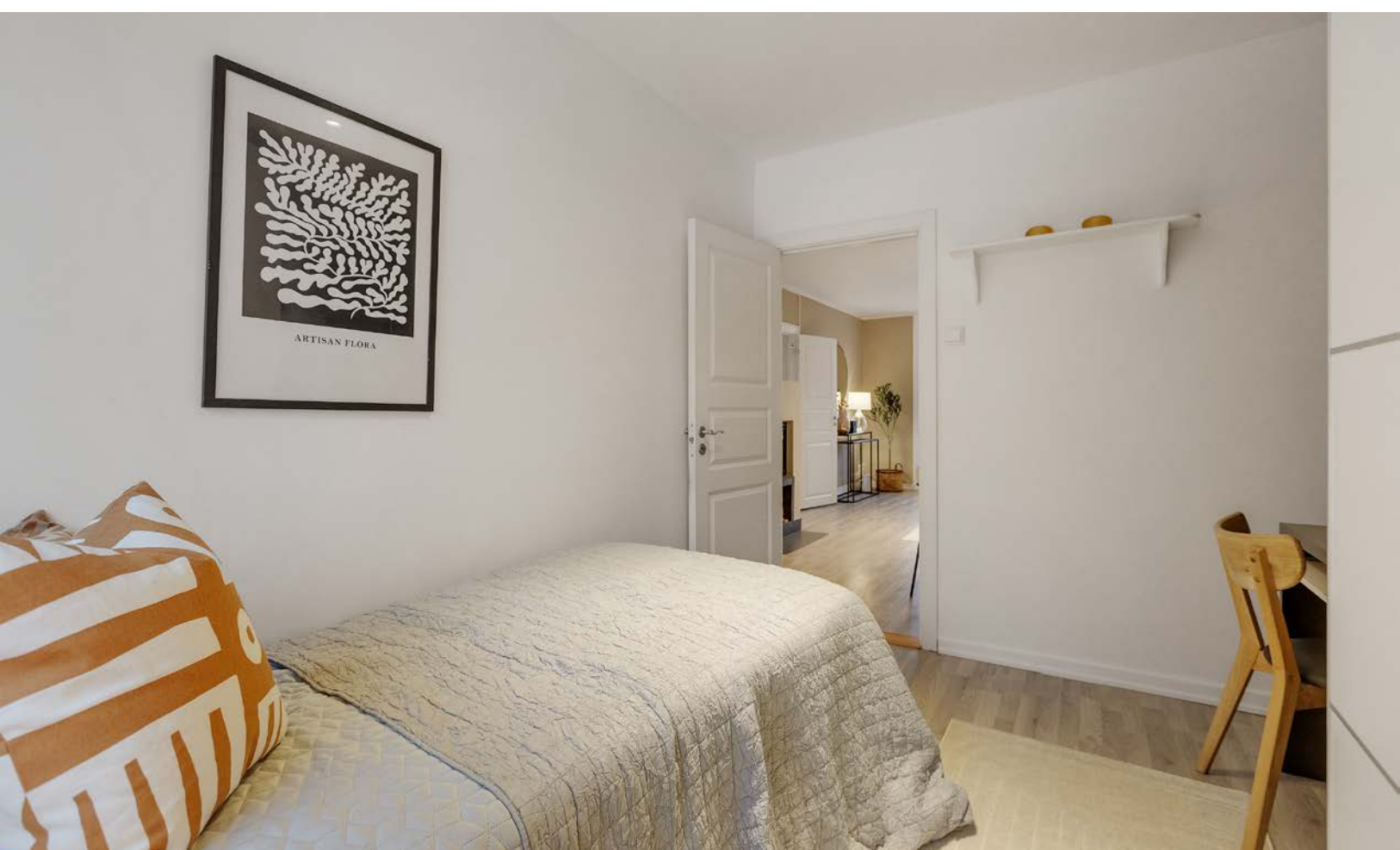


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Eierseksjon



Nils Bays vei 86, 0855 OSLO



OSLO kommune



gnr. 50, bnr. 261, snr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 11256-2141

Referansenummer: BF1731

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1955. Oppussing og vedlikehold er utført. Vegger er malt i 2025/2026. Nytt bad i 2021. Kjøkken fra ca. 2005.

Eierseksjon - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i mur/betong. Fasader med fasadeplater. Saltak tekket med takstein.
3-lags vinduer med trekarmer som består av 2-lags isolerglass pluss et koblet glass for ekstra lydisolering.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer fra 1979 og 1982.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 1980.
Tremønstret entrédør. Brann- og lydklassifisert. Ny i 2020.
Utgang fra stue til sør/vestvendt balkong på ca. 5 m². Malt betongdekke.
Loftsbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal ca. 12 m².
Kjellerbod på ca. 3,4 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Vegger er malt i 2025/2026.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Peis i stue. Pusset og malt pipe.
Malte profilerte dører.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Nytt bad i 2021. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Dokumentasjon foreligger.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot klemring.
Veggghengt toalett. 90 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt (under 5 år). Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, benkeplate i stein (kompositt), oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.
Innredninger antatt fra ca. 2005. Nye fronter, ny benkeplate, platetopp og stekeovn i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i skap på badet. Nytt i 2021.

Plastrør i kjøkkenet.

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

Felles varmtvann.

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

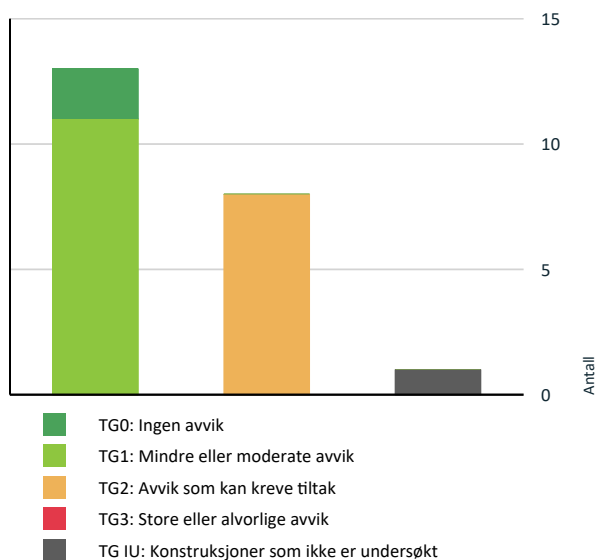
[Gå til side](#)

Eierseksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår

1955

Kommentar

Iflg. tidligere prospekt

UTVENDIG

Vinduer

3-lags vinduer med trekarmer som består av 2-lags isolerglass pluss et koblet glass for ekstra lydisolering.

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Vinduer fra 1979 og 1982.

Balkongdør med isolerglass. Ny i 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

Dører

Tremønstret entrédør. Brann- og lydklassifisert. Ny i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sør/vestvendt balkong på ca. 5 m². Malt betongdekke.

INNENDIG

Overflater

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vegger er malt i 2025/2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe fuktpåvirket laminat. Noe bruksslitasje/sprekker mellom laminat-bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stue. Pusset og malt pipe.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.
Malte glatte dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Nytt bad i 2021. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør beskyttes mot fukt/vann.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2021

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot klemring.

Årstall: 2021



Sluk

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 90 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2021

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt (under 5 år). Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

Årstall: 2021

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Separat kjøkken.

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, benkeplate i stein (kompositt), oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt, fliser over benk.

Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Innredninger antatt fra ca. 2005. Nye fronter, ny benkeplate, platetopp og stekeovn i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på enkelte skapstammer og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innredningene fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i skap på badet. Nytt i 2021.
Plastrør i kjøkkenet.

Rørkurser i rørskapet bør merkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

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.

El-anlegg fra før siste eierskifte.

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

Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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?

Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
3. etasje	64			64	5
Kjeller		3		3	
SUM	64	3			5
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,46 m

Loftsbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Gulvareal ca. 12 m²
Kjellerbod på ca. 3,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vegger er malt i 2025/2026. Utført som egeninnsats.
Nytt bad i 2021. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som hovedsakelig samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	John Bratås Hurry	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	261		130	25168.1 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Nils Bays vei 86

Hjemmelshaver

John Bratås Hurry (hjemmel til festerett)
Oslo Kommune (hjemmel til eiendomsrett)

Kommentar

Festeopplysninger iflg. ubekreftet grunnboksblad.

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ullevålsletta Boligsameie	740 / 89970	OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 59 99	986474234

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms eierseksjon beliggende på Ullevål/Sogn i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 25.168,1 Tomten er flat og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert område med variert bebyggelse.
Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 3 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Boligen er bygget i 1955. Oppussing og vedlikehold er utført.
Vegger er malt i 2025/2026. Nytt bad i 2021. Kjøkken fra ca. 2005.
Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Balkong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	21.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF1731>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

John Bratås Hurry

Boligen

Nils Bays Vei 86

0855 Oslo

0301-50/261/0/130

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ 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?

♦ **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?: 2021

Firmanavn: Elite Bad og Bolig AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert badet

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fornyet, se dokumentasjon

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Peismakern AS v/John Kåre Vik

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn innebygd peis

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 brukstillatelse 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?

♦ **Nei**

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.



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, Barnehaugen, 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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren 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 varmepumpe 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 sjanse for naboer i blokken, og maksimalt lydnivå er 35 dB. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe 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 rørfornyng 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. Feietilsyn 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 dørtелефonanlegg.

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 fratrasket 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 fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 145 902.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

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
SUM EIENDELER		1 576 966	1 300 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-995 545	-1 100 708
SUM EGENKAPITAL		-995 545	-1 100 708
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 141 447	1 712 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 141 447	1 712 681
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
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 576 966	1 300 640
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.

INNETEKTER

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 300
Parkering	186 351
SUM ANDRE INNETEKTER	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**INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	31 677
SUM INNTEKTER 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 GJELDSBREVLÅN**

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 GJELDSBREVLÅN	-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.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- 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 signatørenes 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. Revisjonsberetning.pdf

18 av 20

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.



Ullevålsletta boligsameie

Ordensreglement

Vedtatt med endringer fra årsmøte 21.04.2021

1. 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.

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 sorteres 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.
9. Vaskeriet kan benyttes etter registrering på oppsatt liste. For øvrig 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.

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

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 24.04.2023

§ 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.

Styremedlem eller varamedlem må være seksjonseier.

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.

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:

Fellesarealer, 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.

Nabolagsprofil

Nils Bays vei 86 - Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Blindern vgs. Linje 19N, 25	5 min 0.5 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	15 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.8 km

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

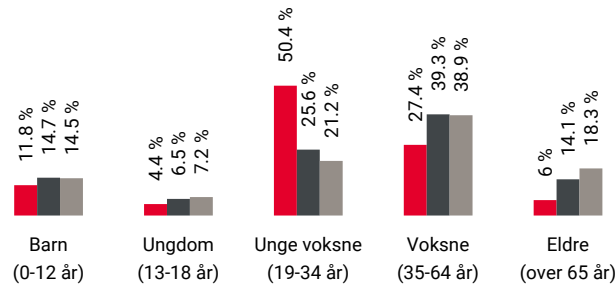
Veldig bra 87/100



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

Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Almelia SiO (0-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5 år) 95 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sogn	7 min
Kiwi Sognsveien	9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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



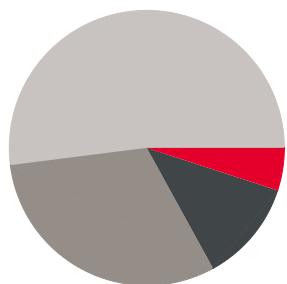
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Rektorhaugen	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Damefallet balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 Nimi trening Ullevaal	11 min	🚶
🏊 SATS Ullevaal Stadion	12 min	🚶

Boligmasse



5% enebolig
12% rekkehus
31% blokk
52% annet

«Villabebyggelse og frodige hager.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Ullevaal

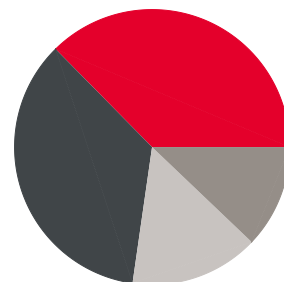
12 min



Apotek 1 Ullevaal Stadion

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
35% 6-12 år
12% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

70%

Sogn hageby/studentby
Oslo og omegn
Norge

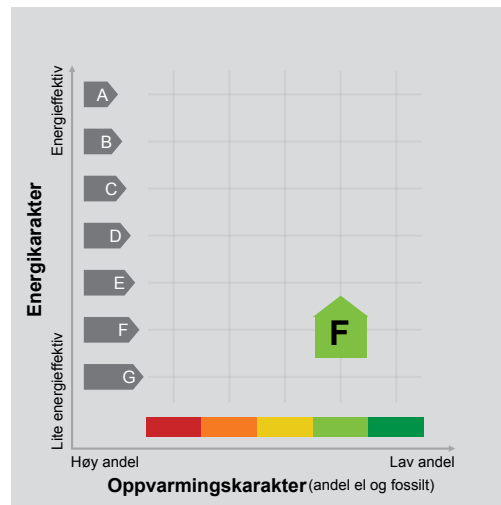
Sivilstand

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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0855
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80137869
Merkenummer	Energiattest-2025-210095
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

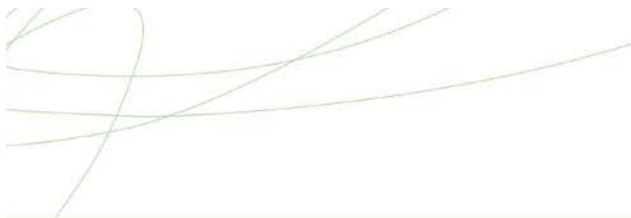
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1955

Bygningsmateriale:

BRA: 63

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen [Energimerking](#) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nils Bays vei 86	80137869	H0301	132	0	
Nils Bays vei 84	80137869	H0301	129	0	
Nils Bays vei 58	80137788	H0301	23	0	
Nils Bays vei 54	80137761	H0301	11	0	
Nils Bays vei 52	80137761	H0302	10	0	
Nils Bays vei 56	80137788	H0302	22	0	
Nils Bays vei 84	80137869	H0303	127	0	
Nils Bays vei 86	80137869	H0303	130	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m ²
Areal tak	60 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	60 m ²
Totalt BRA	63 m ²
Oppvarmet luftvolum	160 m ³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	189,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.5.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	121,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,4 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,7 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	185,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 485 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	224,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 193 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	224,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 485 kWh/år

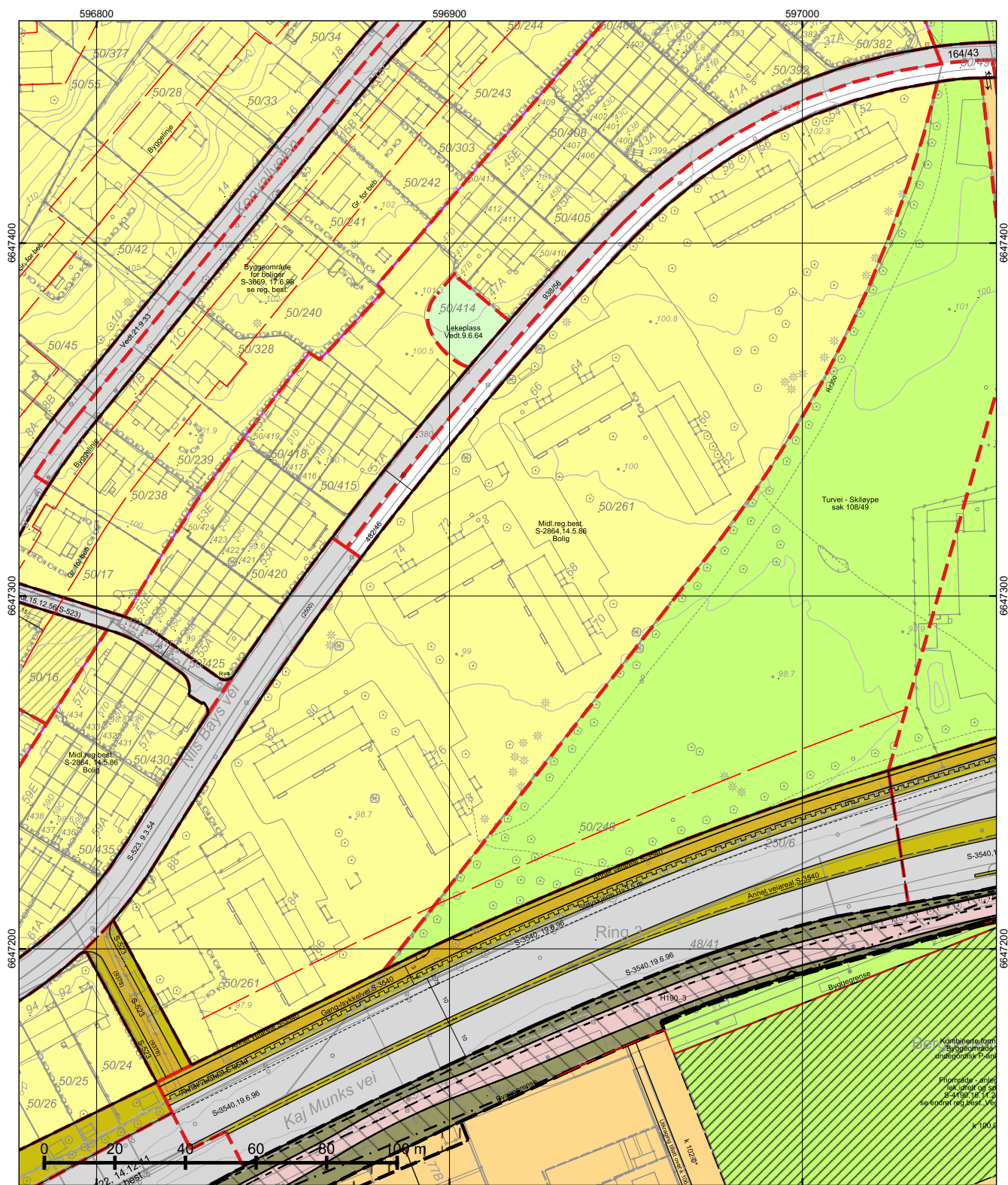
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 293 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 193 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	13 485 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

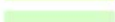
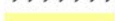
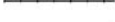
Originalformat: A3

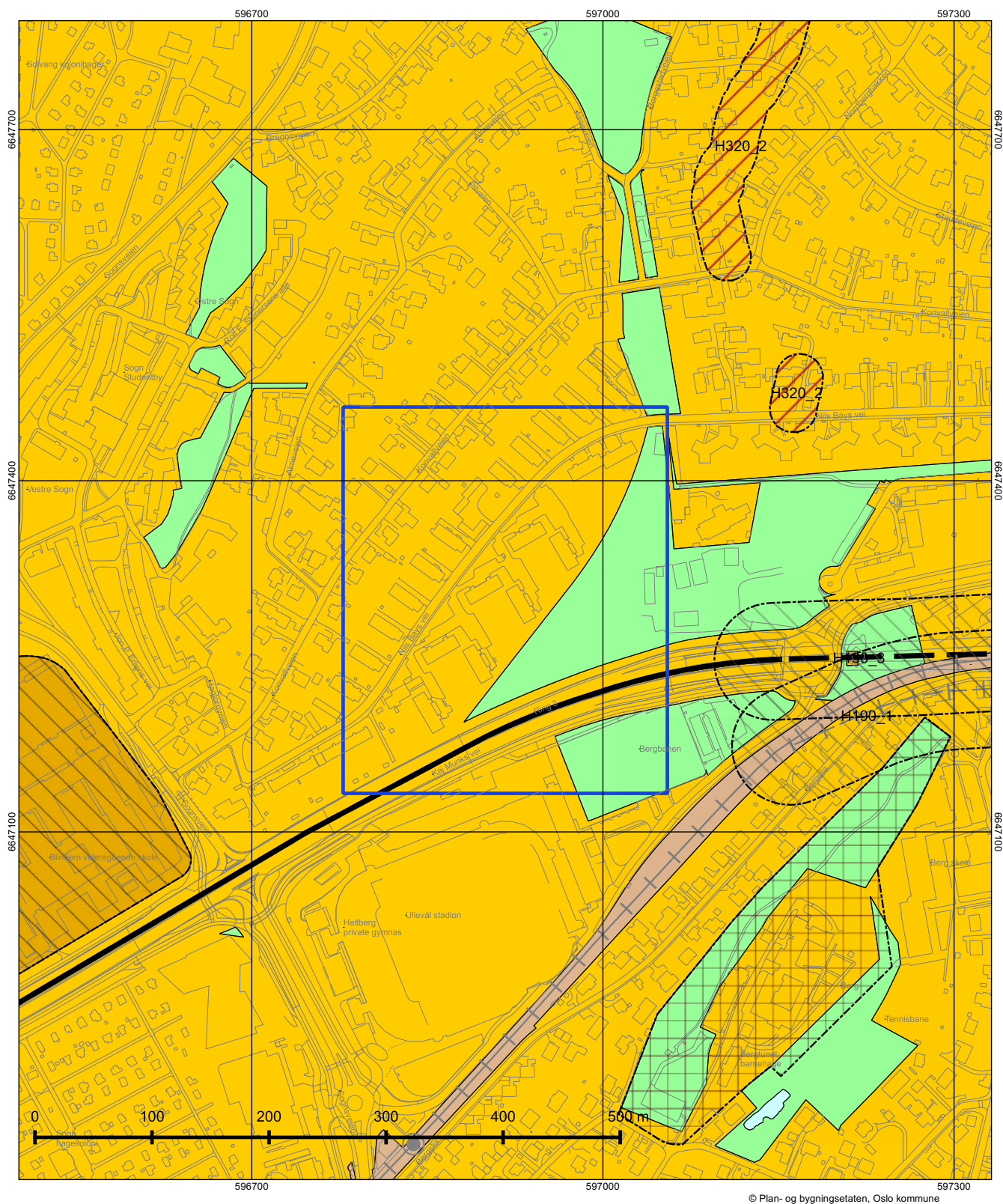
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 151940/ 86525329	Deres ref.:
Adresse: Nils Bays vei 86	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 - Formålavgrensning
	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



Oslo

Dato: 21.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151940/86525329

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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering 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.



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 86
0855 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman

Telefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@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 viderefremidlet 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