NILS BAYS VEI 78

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Tegninger og attest
Festekontrakt
Seksjonering
Arealkart og regulering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Lys 3-roms endeleilighet med balkong.

Nils Bays vei 78, 0855 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 261, snr. 96

Andelsnummer 096

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1301 **Referansenummer:** DD4965

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og tiltalende 3-roms endeleilighet med god planløsning og luftig takhøyde på 250 cm. Solrik, sydvestvendt balkong på 5 kvm.
Boligen har tre boder og tilgang til flere fellesrom i sameiet, som sikrer god lagringsplass. Det er også flere romslige garderobeskap.
Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, eget kjøkken og to soverom. Fra stuen er det utgang til balkongen gjennom en balkongdør.
Leiligheten holder en normal god standard.

Lys 3-roms endeleilighet med balkong. - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Grunnmuren er av betong, og ytterveggene er kledd med metallfasadeplater og tegl.
Leiligheten har følgende vinduer: Ett mindre vindu fra 2012 med tolags glass på badet, vinduer fra 1979 med trelags glass på kjøkken og soverom, samt øvrige vinduer med tolags glass fra ukjent år.
Hoveddøren er av teak og er en brann- og lydisolert dør (B30) med dørkikkert. Calling-anlegg gir forbindelse til gateplan.
Leiligheten har en solrik, sørvestvendt balkong med betongdekke og rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av furugulv i alle rom, unntatt soverommene som har parkett og badet som har fliser. Entréen har belegg. Veggene har slette, malte flater, med fliser på badet og over benkeplaten på kjøkkenet. Taket har slette, malte flater med lamper som lyskilde. Takhøyden i stuen er 247 cm.
Boligen har malte, slette dørblad til badet og ett soverom, samt en malt dør med speilprofil til det andre soverommet. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.
Etasjeskillene er av betong.
Boligen har en mursteinspipe, men ingen ildsteder er installert. Det har tidligere vært en peis i stuen.
Fellestrappen har malte murvegger og betongtrapper belagt med terrazzo. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ifølge tidligere salgsoppgaver er badet fra 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet, men badet er vurdert ut fra teknisk forskrift 1997–2010.
Veggene har 30x30 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av en taklampe.
Gulvet har 7x7 cm fliser med varmekabler. Slukrennen er plassert ved veggen, og det er observert membran under klemringen.
Baderomsinnredningen inkluderer en nedfelt servant med skuffeseksjon. Vasken har ettgreps blandebatteri, og det er speil med lys over. Fordelerskapet er plassert bak baderomsmøbelet uten tilgang.
Badet har et veggmontert toalett og en innfelt dusjvegg på 80 cm.
Ventilasjonen består av en elektrisk vifte for avtrekk, med tilluft fra en luftespalte i døren og en ventil i vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet (øst) og kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter fra 2011. Benkeplaten er i heltre med en nedsenket porselensvask og ettgreps blandebatteri. Gulvet består av furugulv, mens veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt med en lampe som lyskilde. Mellom benken og overskapene er det fliser. Det er en vaskemaskin plassert under benken, koblet til vannstoppesystem. Kjøkkenventilatoren trekker luften direkte ut fra kjøkkenet, og avtrekket fungerer tilfredsstillende ifølge papirtesten. Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekranen er plassert i en inspeksjonsluke på badet.
Vannrørene er av kobber med kappe og leder til både kjøkken og bad. På badet er vannet fordelt gjennom et rør-i-rør-system.
Avløpsrørene er synlige i plast under vasker og benker på bad og kjøkken og leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler koblet til det sentrale avtrekksystemet. Tilluft kommer inn gjennom veggventiler og lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
Det er installert radiatorer i alle rom. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer, med hovedsikringer på 32 A.
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

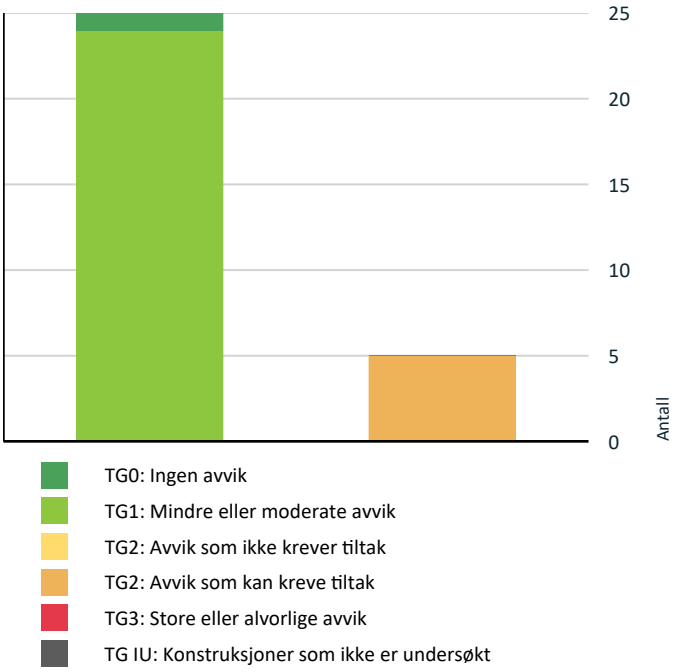
Lys 3-roms endeleilighet med balkong.

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

Det foreligger følgende:
-Ferdigattest på fasadekledning, datert 10.02.1978.
-Ferdigattest på nye varmepumpeanlegg med energibrønner, datert 07.10.2004.
-Ferdigattest på rehablitering av 36 skorsteiner, datert 22.06.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Lys 3-roms endeleilighet med balkong.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LYS 3-ROMS ENDELEILIGHET MED BALKONG.



Byggeår
1963

Standard
Boligen ligger i byggets 3. etasje og holder en normal god standard. Den har en romslig entré, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og en stue med tilgang til balkong. Leiligheten disponerer tre boder.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygg er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i betong som er kledd inn med metall-fasadeplater og tegl. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har følgende vinduer:

Bad: Ett mindre vindu fra 2012 med tolags glass.
Kjøkken og soverom: Vindu fra 1979 med trelags glass.
Resten av leiligheten: Vindu med tolags glass fra ukjent år.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

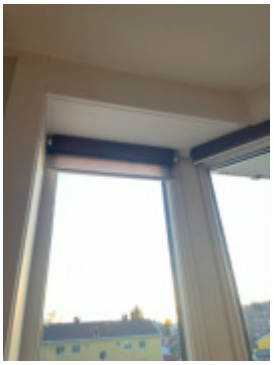
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder. På enkelte av vinduene har det kommet mindre merker i kant på glasset. Dette kan være mulig tegn til punktering og videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 2 Dører

Hoveddøren er teak og er av typen brann- og lydisolert dør (B30). Døren har dørkikkert. Det er også et calling-anlegg til gateplan. Døren viser liten slitasje

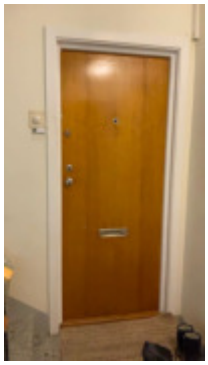
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

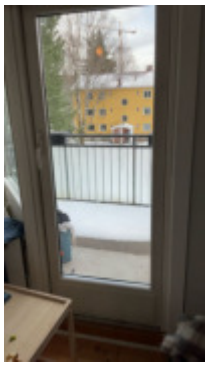
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

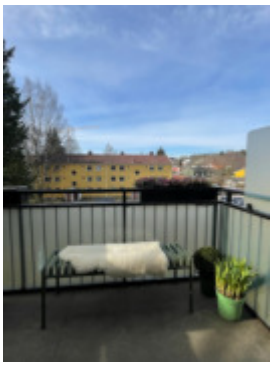
Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en solrik, sørvestvendt balkong med betongdekke og rekkverk i metall.



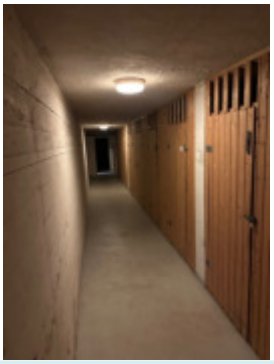
TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Leiligheten disponerer tre boder:

Loftsbod med gitter og skråtak.
To kjellerboder i et felles bodrom, der bodene er adskilt med lette trevegger.
I kjelleren finnes også flere fellesrom som kan benyttes av de ulike seksjonene, blant annet lagerrom, vaskerom og sykkelrom



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene består av furugulv i alle rom, unntatt soverommene som har parkett, og badet som har fliser. Entréen har belegg. Veggene har slette, malte flater, med fliser på badet og over benkeplaten på kjøkkenet. Taket har slette, malte flater med lamper som lyskilde. Takhøyden i stuen er 247 cm.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.
To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

PÅ soverom ble det målt 5 mm avvik på 2m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 5 mm avvik på 2m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Tilstandsrapport



TG 1 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

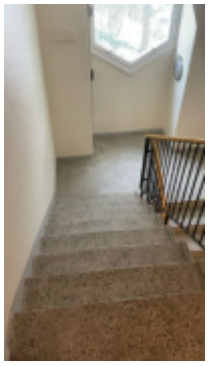
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe, men det er ingen ildsteder installert. Det har tidligere vært en peis i stuen, hvor en kan koble seg på med ildsted.



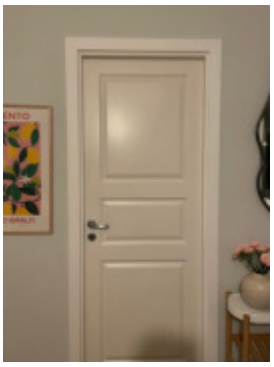
TG 1 Innvendige trapper

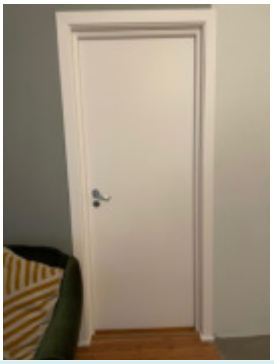
Fellestrapper med malte murvegger og trapper av betong, belagt med terrasso. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, slette dørblad til badet og ett soverom, samt en malt dør med speilprofil til det andre soverommet. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Det er noen merker på dørene, men ikke utover normal slitasjegrad.





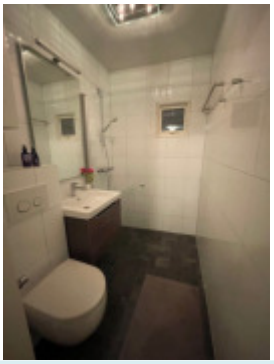
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fra tidligere salgsoppgaver opplyses det at badet er fra 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet, men badet er vurdert ut fra teknisk forskrift 1997–2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det 30x30 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av en lampe i taket. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen, men det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 7x7 cm fliser med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved vegg, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med nedfelt servant og skuffeseksjon. Vasken har ettgreps blandebatteri, og det er speil med lys over. Fordelerskapet er plassert bak baderomsmøbelet uten tilgang. Det er veggmontert toalett og en innfelt dusjvegg på 80 cm.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren og på vindu.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner (murvegger) Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet (øst) og kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter fra 2011. Benkeplaten er i heltre med en nedsenket porselensvask og ettgreps blandebatteri. Gulvet består av furugulv, mens veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med en lampe som lyskilde.

Hvitevarer:

Integrert komfyr fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kjøleskap under benk
Fryseskap under benk
Avtrekksvifte fra IKEA
Vaskemaskin under benk

Mellom benken og overskapene er det fliser.

Overflatene på kjøkkenet er vurdert ut fra normal bruksslitasje, og mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er behov for justering av enkelte dører, og spottene under overskapene er defekte. Det anbefales ettermontering av vannstoppesystem og komfyrvakt (ikke krav)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

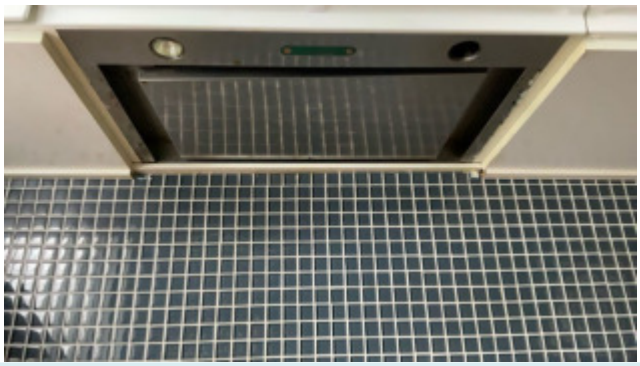
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bryteren til avtrekksviften er defekt, og en lampe er ute av funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

anbefaler og skifte bryter og lampe (kjøpe ny)



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekranen er plassert i en inspeksjonsluke på badet.
Vannrørene er av kobber med kappe og leder til både kjøkken og bad.
På badet er vannet fordelt gjennom et rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler via det sentrale avtrekksystemet. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.



TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer i alle rom. Til info justerer sameiet ned varmeeffekten om sommeren.



TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Det er sameiets ansvar å holde dette vedlike, og videre undersøkelser er ikke gjort

TG 1 Oppvarming

Sentralfyringsanlegg med radiatorer, oppvarming og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Sameiet ble koblet til fjernvarme i 2014.Varmekabler i badegulv.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

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.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.
   Det er samsvarserklæringer i boligmappa.

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?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

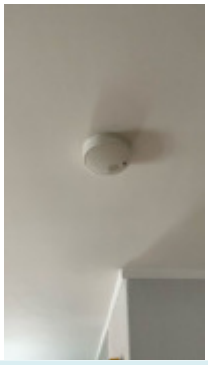
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

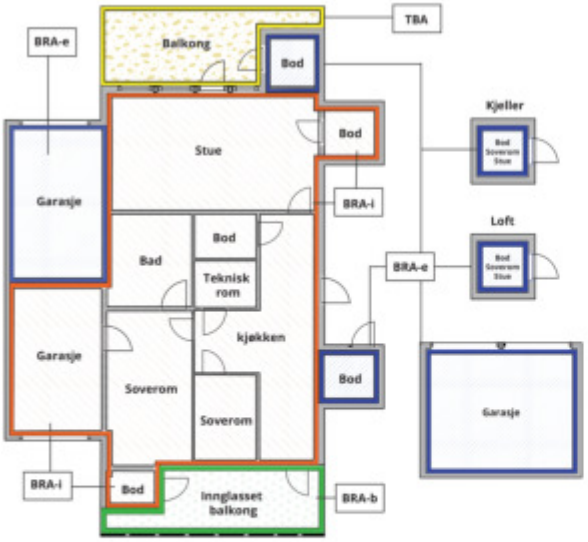
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lys 3-roms endeleilighet med balkong.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	64			64	5		64
Loftsbod		3		3		5	8
Kjellerbod		8		8			8
SUM	**64**	**11**			**5**	**5**	**80**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Det er to kjellerboder, på henholdsvis 4,2 m² og 3,5 m².
En loftsbod med skråtak som gir lav takhøyde og ikke måleverdige areal . Gulvarealet er 8 kvm med 3 kvm som målbaret areal.
Leiligheten er oppmålt til 63,56 kvm og dermed rundet opp til 64 kvm.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Bodene er oppmålt med Laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger følgende:
-Ferdigattest på fasadekledning, datert 10.02.1978.
-Ferdigattest på nye varmepumpeanlegg med energibrønner, datert 07.10.2004.
-Ferdigattest på rehablitering av 36 skorsteiner, datert 22.06.2021.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Lys 3-roms endeleilighet med balkong.	64	11

Kommentar

Lys 3-roms endeleilighet med balkong.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	261		96	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nils Bays vei 78

Hjemmelshaver
Ellingsen Caroline Bækkelund, Oslo Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Ullevålsletta Boligsameie	986474234		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Caroline Bækkelund Ellingsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
096

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik beliggenhet på Ullevålsletta med parkområdet populært kalt Hundejordet som nærmeste nabo. Kort spasertur til Damefallet (grøntbelter som strekker seg fra Ringveien til Sognsvann og Korsvoll) med akebakker og skøytebane om vinteren. Du kan gå eller sykle til Nordmarka- Sognsvann med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter.

Nærmeste handlesenter er Ullevål Stadion (noen minutters gange) med utvalg som dekker alle daglige behov - blomsterforretning, vinmonopol, dagligvare COOP mega mm. Kort vei til Storo Shopping. Nærmeste dagligvare er Rema i Sogn studentby. Gang/sykkelavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen, BI og Sognsvann. Ca. 15 minutter på sykkel til Oslo sentrum.

Det er mange gode idretts-/friluftstilbud i nærmeste radius - Bergbanen, Idrettshøyskolen og Sognsvann har skøytebane, skiløyper, løpebane, svømmehall, fotballbaner - Domus Atletica har svømmehall og mange gode sportsfasiliteter. På Ullevål Stadion finner man Sats. Kort vei til skoler og barnehager. I Nils Bays vei er det tre barnehager hvorav sameiets beboere har fortrinnsrett i Ullevålsletta barnehage. Eiendommen sokner til populære Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Sameiet har 117 parkeringsplasser som leies ut.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festetomt på ca. 25 168 kvm. Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, frodige prydbusker og asfalterte internveier, og på tunet mellom byggene er det sittebenker til felles anvendelse.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 127,76,-
Herav:
Felleskostnader 4 887,76
Kabel-tv 240,00

Sameiet Ullevålsletta består av 132 seksjoner, fordelt på 9 blokker med 132 leiligheter, fellesvaskeri og barnehage (utleies til Ullevålsletta Barnehage).
Sameiet har egen hjemmeside med informasjon: https://www.ullevalsletta.no
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning.

Beboere i Ullevålsletta Boligselskap har fortrinnsrett i populære Ullevålsletta Barnehage.
Felles dugnad er påregnelig.
For vask i fellesvaskeriet må man kjøpe et vaskekort. http://www.ullevalsletta.no/

Vedlikeholdsplaner i sameiet:
Sameiet holder på med rehabilitering av skorsteinene. Dette er planlagt gjennomført med oppsparte midler.

Festekontrakt med Oslo Kommune løper til 2049. Forkjøpsrett til Oslo Kommune, se ¤ 13 i festekontrakten som er vedlagt bak vedtektene. Hver seksjon kan kjøpe oblat til n p-plass. Årlig innbetaling av p-oblat, se informasjon på sameiets hjemmeside. Felleskostnadene økte med 6% fra 01.01.2024.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 100 000	2017	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	53000207			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Årsrapport fra styret			Gjennomgått		Nei
Ordensregler			Gjennomgått		Nei
Revisorgjennomgang			Gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 Rapportsammendrag 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• 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 dampsperren 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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DD4965

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250087

Selger 1 navn
Caroline B Ellingsen

Gateadresse
Nils Bays vei 78

Poststed	Postnr
Oslo	0855

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 53000207

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250087

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var brudd på avløpsrør mellom blokkene, desember 2024. Dette ble reparert av faglærte vinteren 2025 (januar/februar)

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se beskrivelse over

Arbeid utført av: Bestilt gjennom sameie da det var mellom blokkene

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameie gjennomgikk behandling mot skjeggkre våren 2023, ikke vært tegn til det etter.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Faglærte gjorde utbedring på balkong, september 2024

Arbeid utført av: Runar Flo

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250087

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling foretas fra januar til april 2025.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: -

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mulig å leie parkeringsplass til rabattert pris for beboere i sameiet. Beboere i sameiet har prioritert på barnehageplass i Ullevålsletta barnehage.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250087

Tilleggskommentar

Det medfølger hvitevarer på kjøkken. Vaskemaskin og kjøleskap er mindre enn 5 år. Komfyr og oppvaskmaskin er mer enn 7 år.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250087

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Bækkelund Ellingsen	e856d8b3b42e92926be8e79ab2065805bd3d4a81	12.03.2025 12:03:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250087

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3005271@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005271/186-25-0087 nils bays vei 78 . Vår ref.: 7746-1-096 Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullevålsletta Boligsameie
Organisasjonsnr:	986474234
Seksjonseier:	Ellingsen, Caroline Bækkelund
Medeier:	
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Nils Bays Vei 78, 0855 OSLO
Seksjonsnummer:	96
Gnr.	50
Bnr.	261

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207602868
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 072 541,00
Innfrielsesdato:	30.09.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208404830
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	741 467,00
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 127,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 887,76	
Kabel-tv	240,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	529,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 242,-
Annen formue:	9 359,-
Gjeld:	45 437,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207602868
Restsaldo:	9 167,10
Kapitalkostnader:	167,58

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208404830
Restsaldo:	6 337,39
Kapitalkostnader:	51,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 504,49,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Randi Elizabeth Hognestad, e-post: ullevalsletta@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: ullevalsletta@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

8. april 2024 kl. 18:00, Barnehagen.

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. Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86
8. Øke FK til eiere som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt
9. Varmtvann
10. Vedlikehold av og kontrakt med barnehagen
11. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder 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.

Styrets innstilling

Møteleder Sissel Eckblad signerer sammen med en eier foreslått og valgt på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud (Obos) foreslått. Protokollvitne velges i møte.

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. s.7746 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 223.000,-

Sak 7

Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86

Forslag fremmet av:
Sindre Buraas

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Plante ytterligere (billige) barnåltrær mot Ring 3, det står noen trær, samt løvtrær der allerede. Men plante ytterligere 1-2 rader med trær (som vil trenge 15 år å vokse) for å i fremtiden skjerme blokkene for litt mer støy og støv...

Styrets innstilling
Tiltaket overlates til styret som vurderer saken i forhold til sameiets økonomi.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86
- Mot Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det plantes ytterligere 1-2 rader (typ 10-20) trær ved de nederste blokkene mot Ring 3
2. Tiltaket overlates til styret som vurderer saken i forhold til sameiets økonomi.

Sak 8

Øke FK til eiere som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av:
Sindre Buraas

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Sameiet har opplevd et unødig høyt forbruk av fjernvarme. Ettersom kostnaden for å kunne måle forbruk hos hver enkelt seksjon vil være uproporsjonalt høyt ifht gevinsten. Må sameiet holde seksjonseiere som har vinduer eldre enn 30 år, få økt sine Fellesutgifter fram til de har dokumentert at de har skiftet. Dette gjøres ved at styret bruker paragraf 32 i lov om eierseksjoner. Og evt. krever ertstatning for høye energikostnader jamfør paragraf 34. I dette sameiet har det vært vedtak som gjør at f.eks vinduer som normalt sett skal vedlikeholdes av sameiet, er den enkeltes seksjonseier sitt ansvar.

Styrets innstilling
Nei til forslaget. Begrunnelse: Sameiebrøken kan bare endres dersom samtlige tinglyste eiere stemmer ja. Styret anbefaler eiere med gamle vinduer å bytte dem.

Forslag til vedtak

Øke felleskostnaden med 25% for seksjoner der vinduer som ikke kan dokumenteres er under 30 år gamle.

Sak 9

Varmtvann

Forslag fremmet av:
Henrik Opdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Håper varmtvannsproblematikken kan stå på listen i år også.

Styrets innstilling

Anbefaler eierne å vurdere bytte av blandebatteri. Viser også til årsmøtevedtak i 2023.

https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_48.pdf

(Hvis lenken feiler, dobbeltsjekk at det står https:)

Forslag til vedtak

Håper det kan feilsøkes videre på dette problemet.

Sak 10

Vedlikehold av og kontrakt med barnehagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbedring av barnehagen for hele taket og alle vinduer koster 1,5 til 2 millioner. Sameiet vil i så fall måtte ta opp et lån for å dekke utbedringene. Dagens kontrakt løper ut 2024. Det har vært forhandlinger som ikke har ført til enighet.

Styret ber årsmøtet om godkjenning til å kunne ta opp dette lånet, og kreve en langsiktig kontrakt med barnehagen, der husleie og ansvar er tilstrekkelig til å dekke lånekostnadene og øvrige utgifter.

Dersom årsmøtet stemmer nei, vil styret forsøke å komme til enighet med barnehagen. Kontrakten vil da nødvendigvis se anderledes ut, eller andre alternativer kan bli vurdert.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret kan ta opp dette lånet, og kreve en langsiktig kontrakt med barnehagen, der husleie og ansvar er tilstrekkelig til å dekke lånekostnadene og øvrige utgifter.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Elizabeth Hognestad

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hamid Shegarfi
- Petter Drange Brønstad

  Jeg vil at sameiet både og området generelt skal fortsette å være et fint sted å bo, og vet hvor viktig det er at noen tar seg tid til å legge ned en innsats for dette. Tilknytningen min til området er sterk, fordi jeg vokste opp noen hundre meter unna, i Ullevål hageby, og fordi jeg jobber i nærheten.
  Jeg er styremedlem og verneombud hos arbeidsgiveren min, en enhet ved Universitetet i Oslo (UiO). og har tidligere også vært styremedlem i en studentforening ved UiO, i tillegg til varamedlem til styret ved en annen enhet ved UiO enn den jeg jobber ved i dag. Jeg har vært ansatt ved UiO siden 2012, og flyttet til Ullevålsletta ved årsskiftet i fjor.
- Sissel Eckblad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Eckblad Tollersrud

  Gjenvalg.
- Petter Drange Brønstad

  Jeg vil at sameiet både og området generelt skal fortsette å være et fint sted å bo, og vet hvor viktig det er at noen tar seg tid til å legge ned en innsats for dette. Tilknytningen min til området er sterk, fordi jeg vokste opp noen hundre meter unna, i Ullevål hageby, og fordi jeg jobber i nærheten.
  Jeg er styremedlem og verneombud hos arbeidsgiveren min, en enhet ved Universitetet i Oslo (UiO). og har tidligere også vært styremedlem i en studentforening ved UiO, i tillegg til varamedlem til styret ved en annen enhet ved UiO enn den jeg jobber ved i dag. Jeg har vært ansatt ved UiO siden 2012, og flyttet til Ullevålsletta ved årsskiftet i fjor.
- Tuva Mcallister Buraas

  Jeg har vært i styret tidligere og har vært vara tidligere.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Elizabeth Hognestad	Nils Bays Vei 82
Styremedlem	Sissel Eckblad	Nils Bays Vei 66
Styremedlem	Daniel Sander Isaksen	Nils Bays Vei 86
Styremedlem	Lasse Wigum Lurvik	Nils Bays Vei 74
Styremedlem	Hamid Shegarfi	Nils Bays Vei 76
Varamedlem	Tuva Mcallister Buraas	Nils Bays Vei 62
Varamedlem	Ingrid Eckblad Tollersrud	Nils Bays Vei 84

Generelle opplysninger om Ullevålsletta Boligsameie
Sameiet består av 132 seksjoner.
Ullevålsletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986474234, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
50 261

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullevålsletta Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets beretning 2023

Styret har hatt møte hver måned unntatt juli. Referater finnes på Vibbo. Det har vært salg av vaskekort hver måned, og salg av parkeringsoblater i januar. Årsmøtet ble gjennomført ved fysisk oppmøte i april. En spørreundersøkelse ble gjennomført og alle forslag vurdert. Noen av forslagene har tidligere vært nedstemt på årsmøter, og ble derfor ikke vurdert på nytt.

Klager på nabostøy og andre naboforhold er formidlet, styret forholder seg nøytralt.

HMS-kontakter er oppnevnt for 13 av 18 oppganger. Disse hadde en samling med godt oppmøte hvor rutinene ble gjennomgått. Kontaktene gjennomfører halvårlige HMS-runder i sin oppgang og melder småting til vaktmester, større ting til styret.

De to gjenstående taklukene ble byttet. Det er etter dette ikke meldt om lekkasjer på loft.

Videre varmtvannsutredning ble nedstemt på årsmøtet.

Mindre utbedringer av VVS-anlegget som bytte av gamle kraner og koblinger. Lekkasje fra dårlig kobling inne i vegg i nr. 78 måtte dekkes av sameiet.

Entreprenør Storsveen Maskin utførte flere oppdrag:

> Avløpet i teknisk rom i nr. 72 var tett.
>
> Brudd i avløpsledning ved nr. 66.
>
> Vann i kjeller i nr. 84/86 ble utbedret ved at samtlige takrenner på sydvestsiden nå fører til et grusbasseng lenger bort fra veggen.
>
> Vann utenfor inngangen nr. 84 ble utbedret med grusbasseng og overvannrist.

Elaway sa opp kontrakten. Styret forhandlet ny kontrakt med Elaway, og sameiet kjøper ut ladeanlegget, dette kostnadsføres i 2024. Endringene gir el-bil brukerne rimeligere lading.

En ekstra dugnad for frukttrær ble gjennomført. En søndag i mai var det felles dugnad med hyggelig oppmøte, kjeks og saft. Vi fikk ryddet mye inne og ute. Containerne ble fylt, benkene ble båret på plass.

42 gamle og ubrukelige bildekk ble fjernet fra fellesområdene.

For balkongene er det oppnådd kontakt med en fagperson, som deltok når de ble endret i 2009. Meldte mangler skal utredes videre i 2024.

Styret har forhandlet med Barnehagens styre men ikke kommet til enighet om ny kontrakt. Barnehagens styre brukte sin klausul om et års forlengelse av løpende kontrakt, som dermed gjelder ut 2024. Utbedring av vinduer og tak i barnehagebygget er estimert til 1-2 millioner, og må derfor utsettes inntil leiekontrakt med barnehagen gir det nødvendige økonomiske grunnlag. Barnehagen fikk nye radiatorer i juni, og en utbedret dør om

høsten. Fremtidig kontrakt skal hensynta årsmøtets retningslinjer om at barnehagen er ønsket, men den skal ikke være en økonomisk belastning for sameiet.

Skjeggkre ble påvist og behandlet i nr. 76/78.

Boksene mot mus og rotter ble byttet til tre elektroniske giftfrie feller.

Nye lysskilt på Ullevål Stadion var plagsomt sterke. Styrets innsigelser til nabovarslet ble tatt til følge og skiltene dempet.

Sprenging for tunell-anleggene er merkbare. Klager/skader på sprenging sendes individuelt til storoslo@statnett.no.

Bygårdsservice står for vaktmestertjenestene, og sameiet er godt fornøyd med servicenivået og særlig vaktmester Paal. Det har vært et svært vanskelig år for gressklipping – først alt for tørt, så altfor vått. Det samme gjelder snørydding, som har vært utfordrende. Bygårdsservice beklager hvis beboere ikke er fornøyde. Klager til styret har blitt formidlet fortløpende.

Diverse mindre utbedringer er utsatt til tidligst 2024, for eksempel fasadevask og bytte av nøkler for de to siste blokkene. Dette skapte et overskudd hvor 500.000 ble brukt til ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån.

Årsregnskapet viser et overskudd tilsvarende budsjett, sameiets likviditet er noe bedre. Det gjør oppmerksom på mulig etterslep i vedlikeholdskostnader.

Styret har prioritert Vibbo som kommunikasjonskanal til eiere og leietakere. Mappe med papirkopier av styrereferatene er lagt ut i vaskeriet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 611 974,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsletta Boligsameie.

Lån
Ullevålsletta Boligsameie har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: KKMBO-VMC7C-ZUU7B-AYEBQ-IMBSC-E3E0S

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KKMBO-VMC7C-ZUU7B-AYEBQ-IMBSC-E3E0S

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-18 19:45:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KKMBO-VMC7C-ZUU7B-AYEBQ-IMBSC-E3E0S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 620 592	6 401 924	6 621 000	7 015 000
Andre inntekter	3	245 687	243 016	208 000	228 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 866 279**	**6 644 940**	**6 829 000**	**7 243 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 600	-31 443
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-223 000
Revisjonshonorar	6	-16 519	-15 733	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-219 825	-211 343	-215 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-63 403	-449	0	0
Drift og vedlikehold	8	-742 679	-532 567	-630 000	-1 460 000
Forsikringer		-353 964	-327 260	-430 500	-450 000
Festeavgift		-317 562	-317 562	-336 000	-336 000
Kommunale avgifter	9	-1 174 751	-979 598	-1 175 500	-1 371 000
Energi/fyring	10	-1 977 790	-2 038 322	-2 100 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 986	-308 946	-320 250	-382 000
Andre driftskostnader	11	-634 691	-593 342	-628 000	-670 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 104 781**	**-5 564 732**	**-6 089 850**	**-7 313 943**
DRIFTSRESULTAT		**761 498**	**1 080 208**	**739 150**	**-70 943**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 234	42 585	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-151 631	-114 789	-128 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-90 397**	**-72 204**	**-88 000**	**-120 000**
ÅRSRESULTAT		**671 101**	**1 008 004**	**651 150**	**-190 943**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		671 101	1 008 004		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 353	11 014
Forskuddsbetalte kostnader		39 889	27 348
Driftskonto OBOS-banken		632 354	1 157 724
Sparekonto OBOS-banken		611 044	75 215
SUM OMLØPSMIDLER		**1 300 640**	**1 271 302**
SUM EIENDELER		**1 300 640**	**1 271 302**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 100 708	-1 771 808
SUM EGENKAPITAL		**-1 100 708**	**-1 771 808**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 712 681	2 343 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 712 681**	**2 343 596**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 494	100 155
Leverandørgjeld		552 585	598 531
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		11 228	751
Påløpte avdrag		9 212	0
Annen kortsiktig gjeld	16	147	77
SUM KORTSIKTIG GJELD		**688 666**	**699 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 300 640**	**1 271 302**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Randi Elizabeth Hognestad /s/ Daniel Sander Isaksen /s/ Lasse Wigum Lurvik /s/

Hamid Shegarfi /s/ Sissel Eckblad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 051 672
Kabel-TV	380 160
Lokaler (Barnehagen)	176 760
Fryser	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 620 592**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	187 500
Vaskeripenger	39 895
Ref. utbedring radiator	1 802
Ulempeerstatning fiberkabel	10 000
Nettinnbetalinger	4 840
Nøkler	1 650
SUM ANDRE INNTEKTER	**245 687**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 415, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - barnehagen	-24 219
Juridisk bistand - el-bil anlegget	-32 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 372
SUM KONSULENTHONORAR	**-63 403**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-123 127
Drift/vedlikehold VVS	-320 153
Drift/vedlikehold elektro	-28 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 476
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 594
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 850
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-49 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-742 679**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-833 260
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-338 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 174 751**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-103 168
Fjernvarme	-1 792 498
Andre fyringskostnader	-82 125
SUM ENERGI / FYRING	**-1 977 790**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 364
Driftsmateriell	-4 061
Lyspærer og sikringer	-8 970
Vaktmestertjenester	-359 162
Renhold ved firmaer	-228 668
Andre fremmede tjenester	-2 405
Trykksaker	-668
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 415
Andre kontorkostnader	-334
Porto	-820
Bank- og kortgebyr	-4 277
Velferdskostnader	-549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-634 691**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 848
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	891
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 989
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNTEKTER	**61 234**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 631
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-151 631**

NOTE: 14

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 låne-opptaket 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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-3 175 416	
Nedbetalt tidligere	831 820	
Nedbetalt i år	630 915	
		-1 712 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 712 681**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53000207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av piper	
2008 - 2009	Bygging av nye balkonger	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24
Selskapsnummer: 7746 **Selskapsnavn:** Ullevålsletta Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ullevålsletta Boligsameie

Organisasjonsnummer: 986474234
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Barnehagen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Eckblad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Møteleder Sissel Eckblad signerer sammen med en eier foreslått og valgt på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud (Obos) foreslått. Protokollvitne velges i møte.
>
> ✓ **Vedtatt. Møteleder Sissel Eckblad og Veronica Broholm signerer protokoll.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 223.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86

Fremmet av: Sindre Buraas

Plante ytterligere (billige) barnåltrær mot Ring 3, det står noen trær, samt løvtrær der allerede. Men plante ytterligere 1-2 rader med trær (som vil trenge 15 år å vokse) for å i fremtiden skjerme blokkene for litt mer støy og støv...

Styrets innstilling
Tiltaket overlates til styret som vurderer saken i forhold til sameiets økonomi.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det plantes ytterligere 1-2 rader (typ 10-20) trær ved de nederste blokkene mot Ring 3

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tiltaket overlates til styret som vurderer saken i forhold til sameiets økonomi.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Øke FK til eiere som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt

Fremmet av: Sindre Buraas

Sameiet har opplevd et unødig høyt forbruk av fjernvarme. Ettersom kostnaden for å kunne måle forbruk hos hver enkelt seksjon vil være uproporsjonalt høyt ifht gevinsten. Må sameiet holde seksjonseiere som har vinduer eldre enn 30 år, få økt sine Fellesutgifter fram til de har dokumentert at de har skiftet. Dette gjøres ved at styret bruker paragraf 32 i lov om eierseksjoner. Og evt. krever ertstatning for høye energikostnader jamfør

paragraf 34. I dette sameiet har det vært vedtak som gjør at f.eks vinduer som normalt sett skal vedlikeholdes av sameiet, er den enkeltes seksjonseier sitt ansvar.

Styrets innstilling
Nei til forslaget. Begrunnelse: Sameiebrøken kan bare endres dersom samtlige tinglyste eiere stemmer ja. Styret anbefaler eiere med gamle vinduer å bytte dem.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt**

9. Varmtvann

Fremmet av: Henrik Opdal

Håper varmtvannsproblematikken kan stå på listen i år også.

Styrets innstilling
Anbefaler eierne å vurdere bytte av blandebatteri. Viser også til årsmøtevedtak i 2023.

https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_48.pdf

(Hvis lenken feiler, dobbeltsjekk at det står https:)

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt.**

10. Vedlikehold av og kontrakt med barnehagen

Utbedring av barnehagen for hele taket og alle vinduer koster 1,5 til 2 millioner. Sameiet vil i så fall måtte ta opp et lån for å dekke utbedringene. Dagens kontrakt løper ut 2024. Det har vært forhandlinger som ikke har ført til enighet.

Styret ber årsmøtet om godkjenning til å kunne ta opp dette lånet, og kreve en langsiktig kontrakt med barnehagen, der husleie og ansvar er tilstrekkelig til å dekke lånekostnadene og øvrige utgifter.

Dersom årsmøtet stemmer nei, vil styret forsøke å komme til enighet med barnehagen. Kontrakten vil da nødvendigvis se anderledes ut, eller andre alternativer kan bli vurdert.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at styret kan ta opp dette lånet, og kreve en langsiktig kontrakt med barnehagen, der husleie og ansvar er tilstrekkelig til å dekke lånekostnadene og øvrige utgifter.
> ✓ **Vedtatt. 14 stemte for. 8 stemte mot. 1 blank.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Randi Elizabeth Hognestad

Følgende stilte til valg:

Randi Elizabeth Hognestad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Drange Brønstad
Sissel Eckblad
Hamid Shegarfi

Følgende stilte til valg:
Petter Drange Brønstad
Sissel Eckblad
Hamid Shegarfi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Mcallister Buraas
Ingrid Eckblad Tollersrud

Følgende stilte til valg:
Petter Drange Brønstad
Tuva Mcallister Buraas
Ingrid Eckblad Tollersrud

Protokollen signeres av:
Møteleder Sissel Eckblad /s/
Protokollvitne Veronica Broholm /s/

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.

7. Søppelskap er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og søppelposer knytes godt igjen før det bringes til søppelrommet. Søppelet skal sorters etter kommunes anvisninger.

8. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer (kort lufting av tøy tillates) eller balkonger. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på plenene på egne tørkestativ. Det henvises til tørkebåsen utenfor vaskeriet.

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 skrivet 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.

TEGNINGER OG ATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 12. juni 1963.

09/XI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 50, bnr. 261, Nils Bayersv. 76-78-80-82, bl. 64-65.

Journalnr.
52/3761.

Arbeidets art
Vaningshus.

Avsluttende synsforretning
1.12.1958.

Bygningens art

Byggherre
Ullevålsletta Byggelag A/S, v/Jan A. Mathiesen, Nils Bayersvei 72.

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegt. 15.

Ansvarshavende
Murmester J. B. Bakke Klingenberggt. 7.

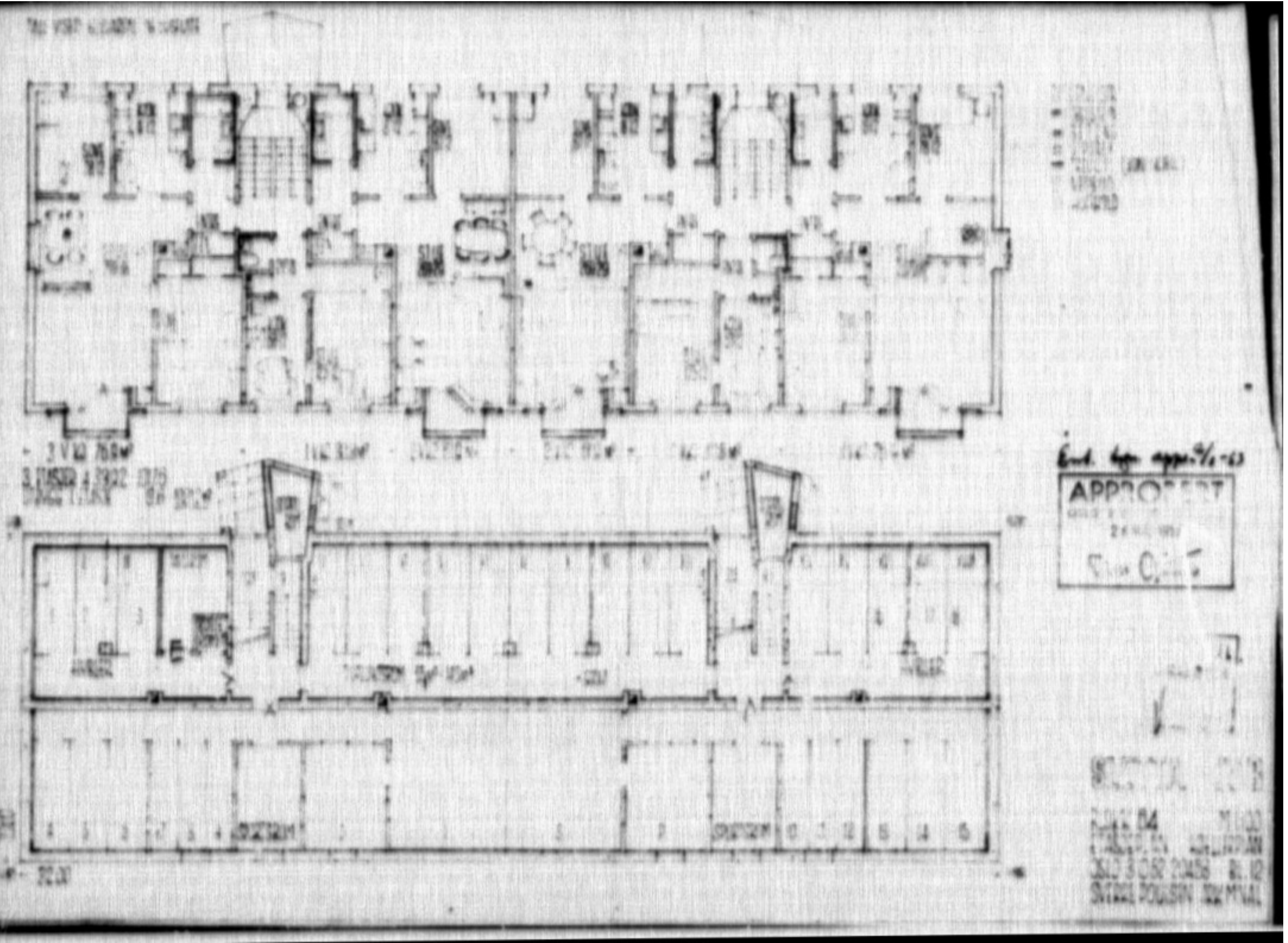
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

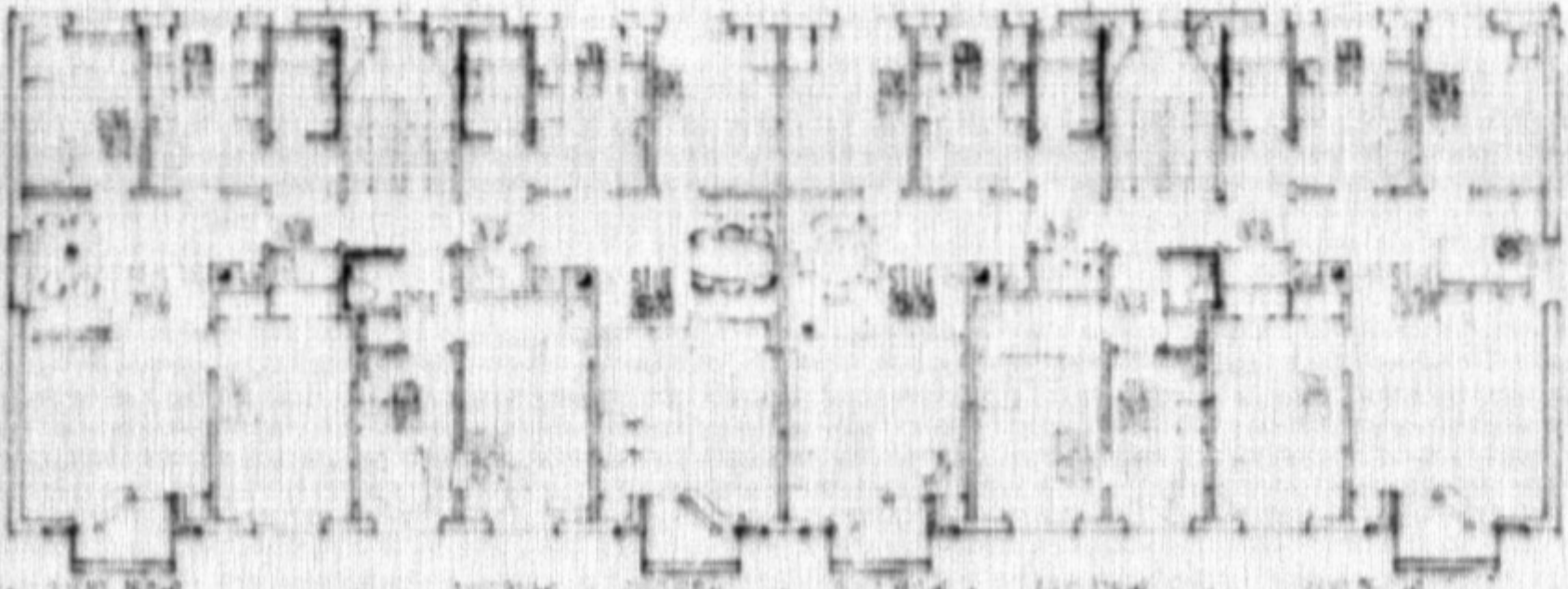
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

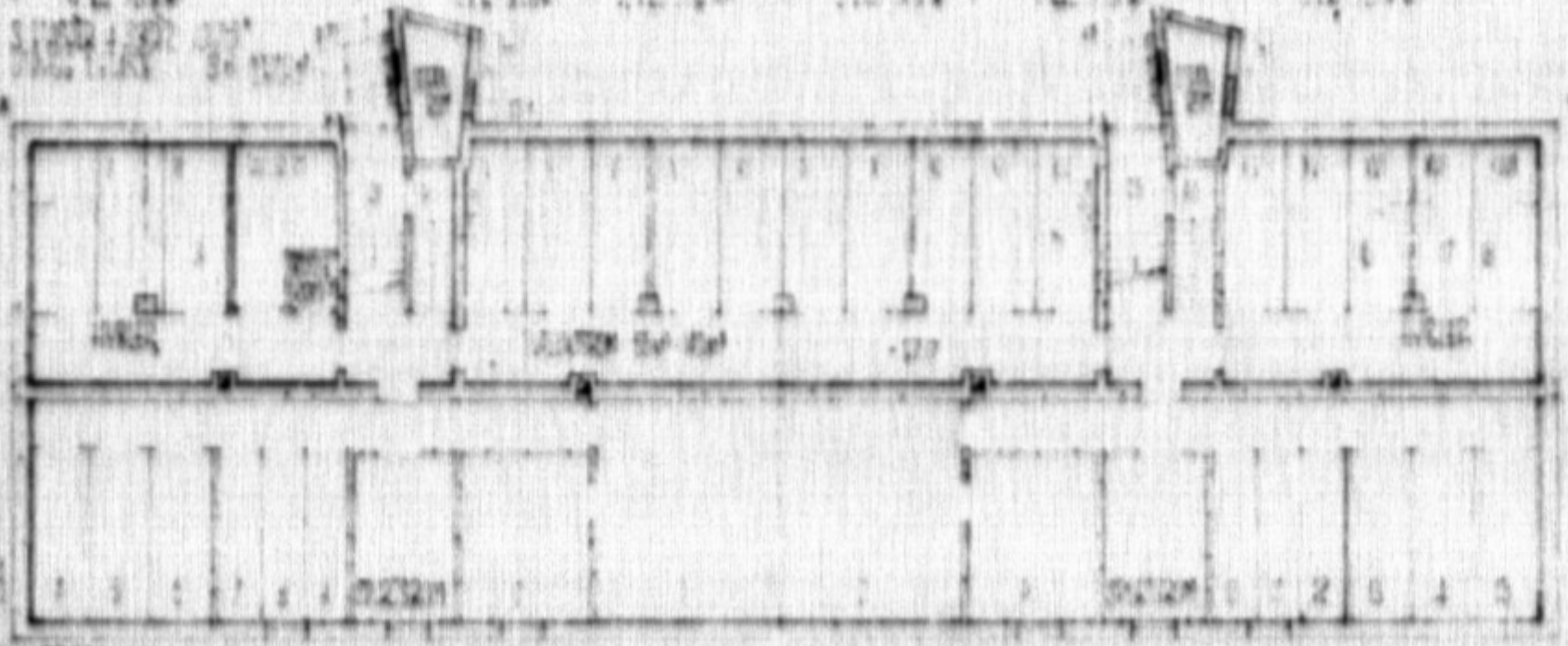
Distriktsingeniør
Stein Lunta

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

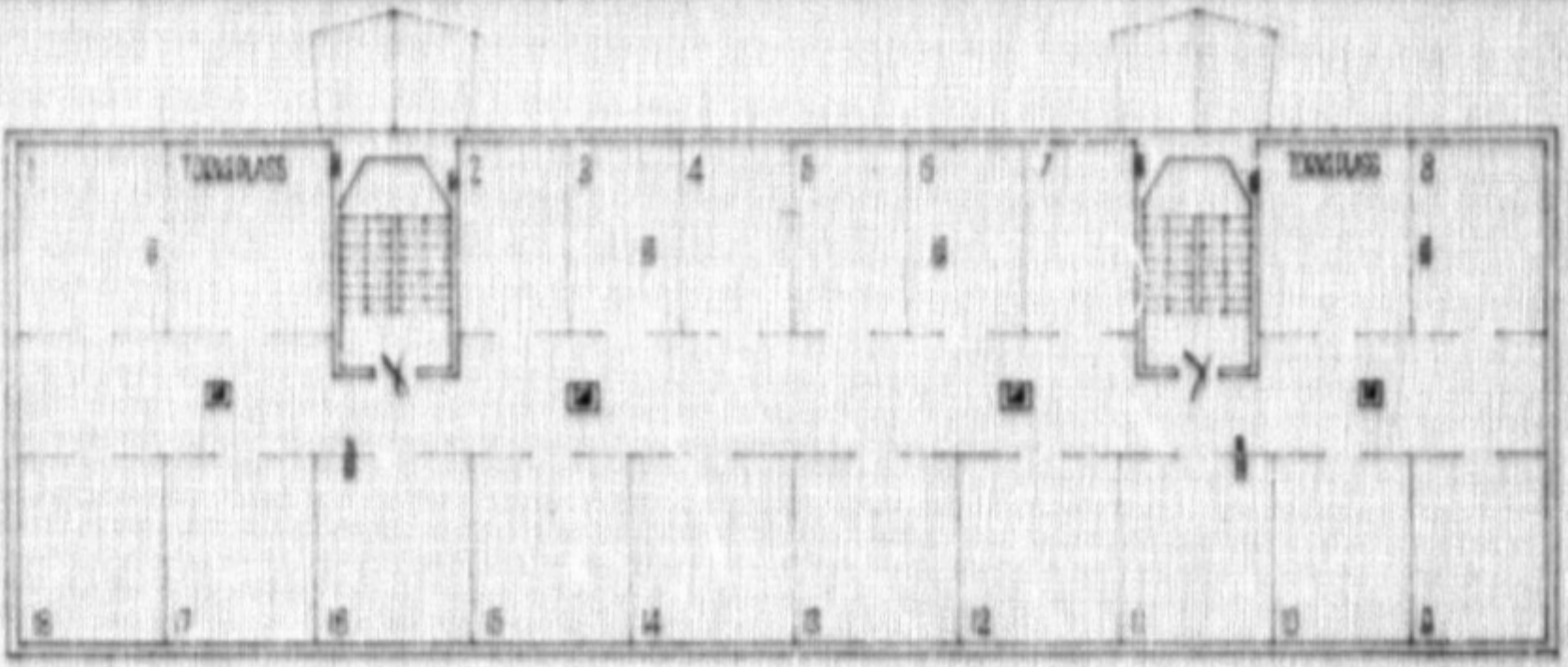
3000. 8. A. 673/62. —

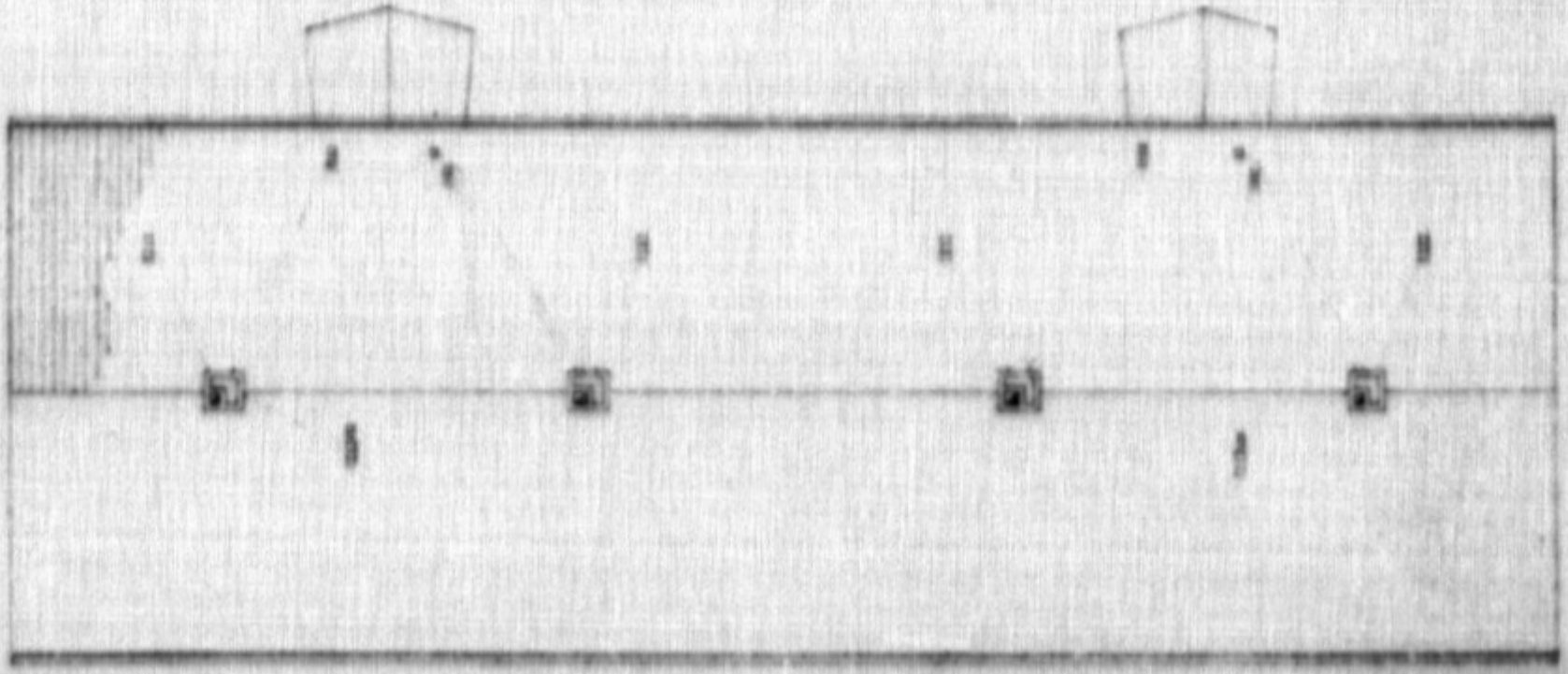






APPROVED





APPROBERT

25 MAJ 1953

127

SKITSE IV B

BLOKK 64 M 1:100

LOFTPLAN TAKPLAN

DSD 310.52 BL. 13

SVERRE POULSEN ARKITEKT MNAL

FESTEKONTRAKT

Dagbokført
4 MAR 1954 3061

Stempelmrk. Kr. 1180,
Kassert den 3/57 av Oslo

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Ullevålsletta Byggelag.....

en del av eiendommen ..gnr. 50, bnr. 249.....

Denne har fått ..gnr. 50, bnr. 261.....

og er .25172.... m² stor. Målebrev, datert ..16/2.1953...., tinglyst .7/5.1953.. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være .....90... år og regnes fra ..1/7.1954.... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..4.500,-..... beregnet etter ...3.... pst. av grunnprisen kr. .150.000,-../tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .30/6. og 31/12.
og første gang ..31/12.1954

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Rett kopi bekref
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets lån i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning.x/ Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

KARTVERK STATENS

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

KARTVERK STATENS

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 4/3-1954.

Som fester:
ULLEVÅLSLETTA BYGGELAG

M. Walther F. Sather

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

STATENS KARTVERK

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utlöpe selvom kortere festetid er avtalt.

2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde sålenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger overslag.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjörslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredömme over veigrunn med snöplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område förövrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avlöp fra veiens område."

ULLEVÅLSLETTA BYGGELAG

M. Mälter V. Sæther

SOLIGRÅDMANNEN

STATENS KARTVERK

SEKSJONERING

Tinglysingsstempel

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

07 MAI 84 021394

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 261	Bnr.	Fnr.	Kommune Oslo

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

2. Eier	Navn: Ullevålsletta Borettslag — Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd: meddelt at xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi bekreftes:

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 89.970	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 89.970
1	2	3	1	2	3
1	B	762	21	B	758
2	B	744	22	B	744
3	B	744	23	B	744
4	B	758	24	B	762
5	B	762	24	B	912
6	B	744	26	B	383
7	B	744	27	B	650
8	B	758	28	B	650
9	B	762	29	B	797
10	B	744	30	B	912
11	B	744	31	B	383
12	B	758	32	B	650
13	B	758	33	B	650
14	B	744	34	B	797
15	B	744	35	B	912
16	B	762	36	B	383
17	B	758	37	B	650
18	B	744	38	B	650
19	B	744	39	B	797
20	B	762	40	B	797
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		fortsettes

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

**Til sikkerhet for en del av fellesutgiftene, gir hver boligseksjon sameiet panterett i seksjonen med kr. 10.000,-.
Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90% av takst basert på Forsikringsrådets regler.**

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
18.1.1984	Ullevålsletta Borettslag
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

På vegne av Oslo kommune som hjemmels-
innehaver samtykker jeg i at gnr. 50
bnr. 261 oppdeles i eierseksjoner.

Oslo, den 16/2 1984

Oslo kommune
Boligdirektøren

Snr.	Formål	Brøk med mevmer = 89.970	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
121	B	727			
122	B	353			
123	B	740			
124	B	740			
125	B	353			
126	B	727			
127	B	727			
128	B	353			
129	B	740			
130	B	740			
131	B	353			
132	B	727			
		89.970			

Oslo, den 18. januar 1984.

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

STATENS KARTVERK

Snr.	FOrmål	Brøk med nevner =	Snr.	FOrmål	Brøk med nevner=
41	B	650	81	B	619
42	B	650	82	B	619
43	B	383	83	B	308
44	B	912	84	B	769
45	B	797	85	B	769
46	B	797	86	B	308
47	B	650	87	B	619
48	B	383	88	B	619
49	B	912	89	B	308
50	B	650	90	B	769
51	B	650	91	B	769
52	B	650	92	B	308
53	B	383	93	B	619
54	B	912	94	B	619
55	B	779	95	B	308
56	B	917	96	B	769
57	B	917	97	B	769
58	B	770	98	B	308
59	B	779	99	B	619
60	B	917	100	B	619
61	B	917	101	B	308
62	B	770	102	B	769
63	B	779	103	B	769
64	B	917	104	B	308
65	B	917	105	B	619
66	B	770	106	B	619
67	B	779	107	B	308
68	B	917	108	B	769
69	B	917	109	B	769
70	B	770	110	B	308
71	B	779	111	B	619
72	B	917	112	B	619
73	B	917	113	B	308
74	B	770	114	B	769
75	B	779	115	B	727
76	B	917	116	B	353
77	B	917	117	B	740
78	B	770	118	B	740
79	B	769	119	B	353
80	B	308	120	B	727

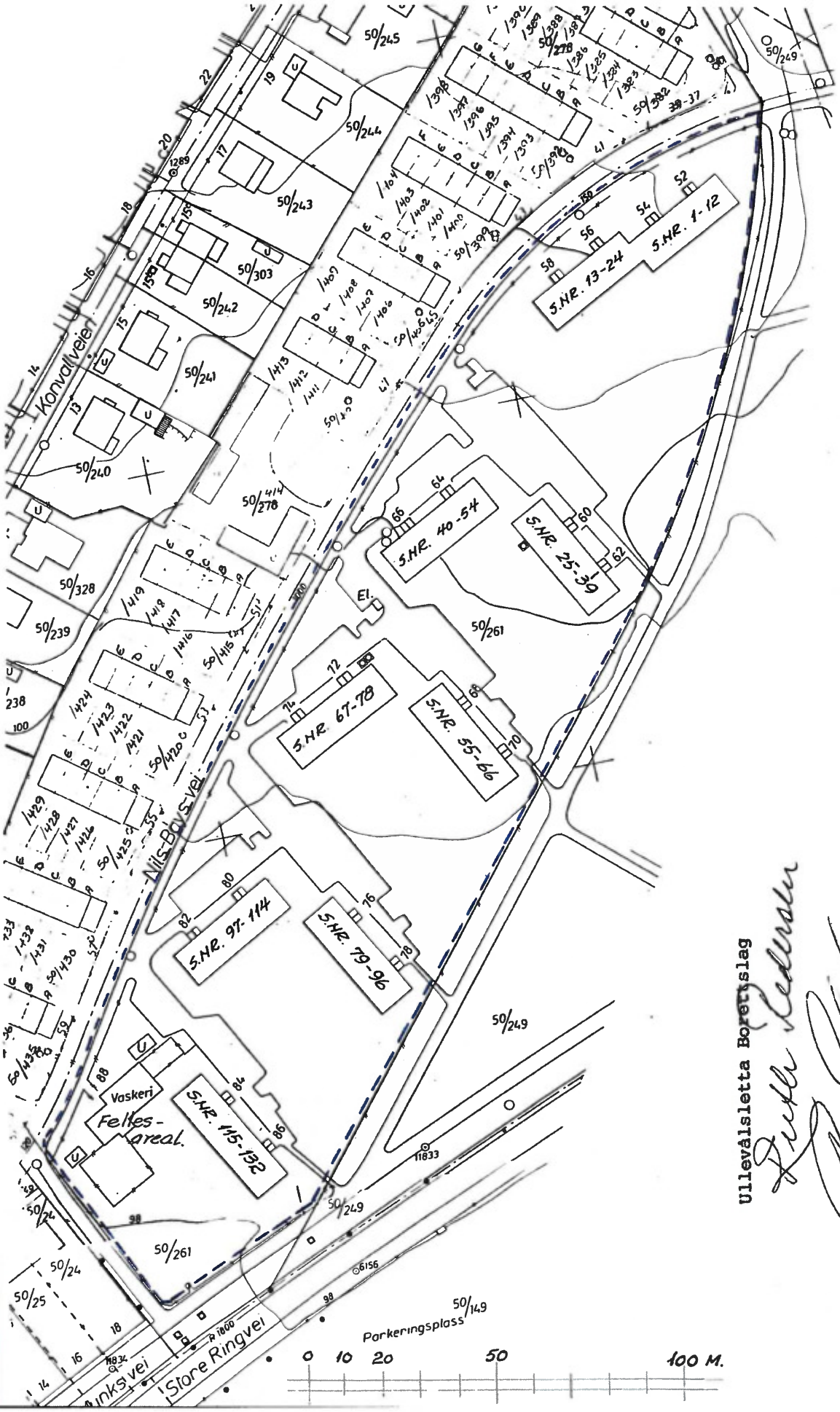
Ullevålsletta Borettslag

fortsettes

STATENS KARTVERK

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 52-86 MED SEKSJONENE 1-132.

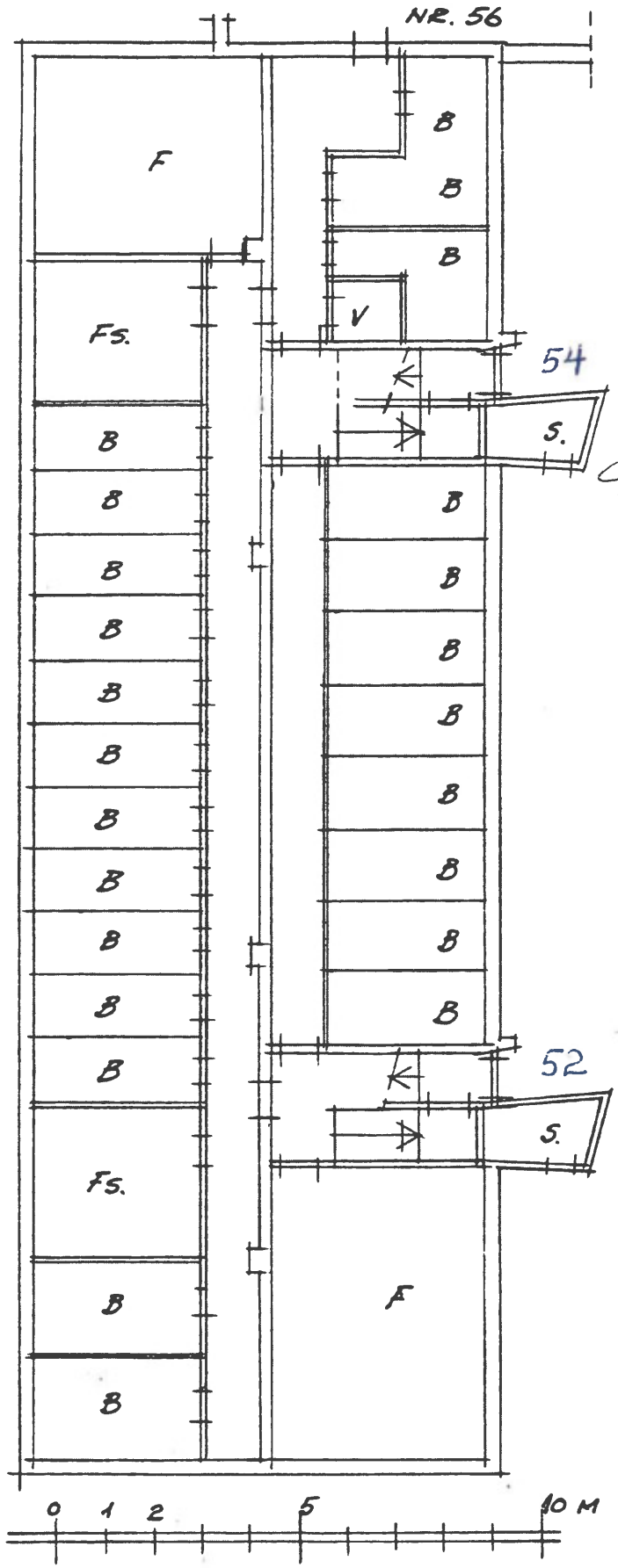


Ullevålsletta Borettslag

Statens kartverk

50/261. ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 52 OG 54
KJELLER MED BODER OG FELLESROM [redacted]

[redacted]



ROMBETEGNELSER :

B : Boder
F : Fellesrom
FS : —"— sportsbod
S : Søppelrom
V : Vaskerom

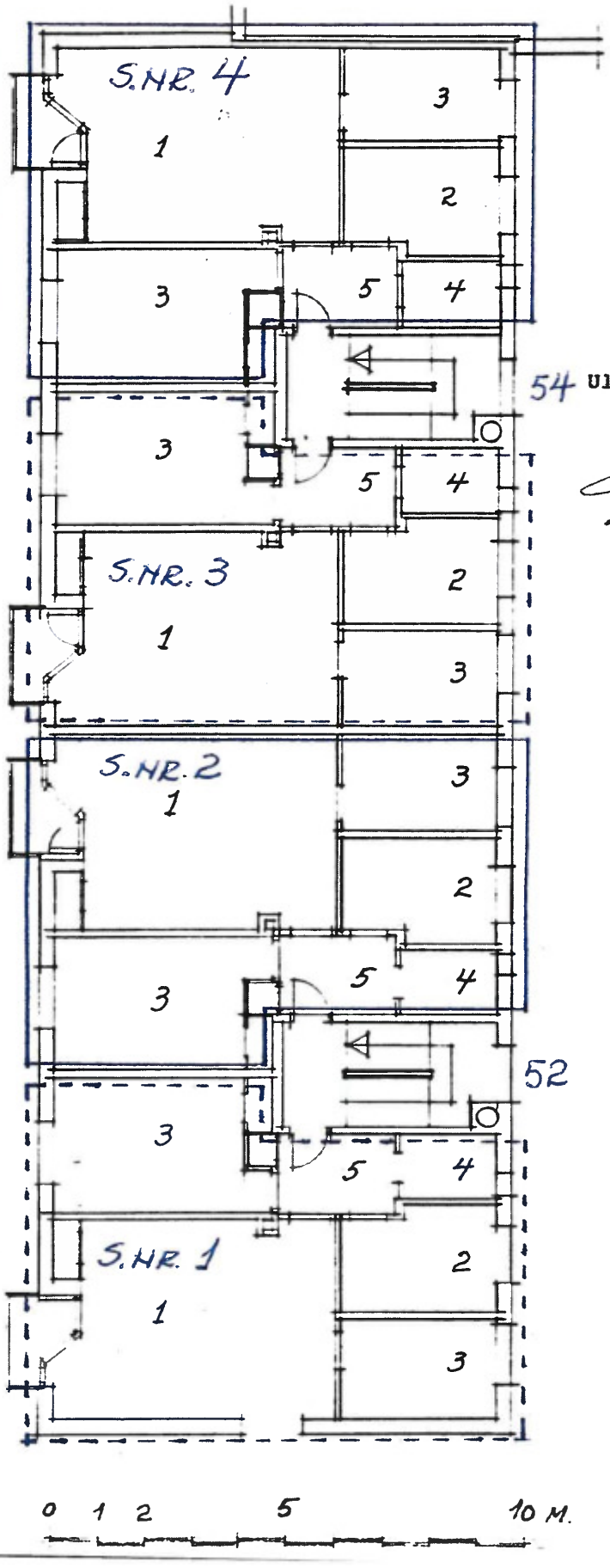
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Kato

STATENS KARTVERK

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 52 OG 54
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1-4.



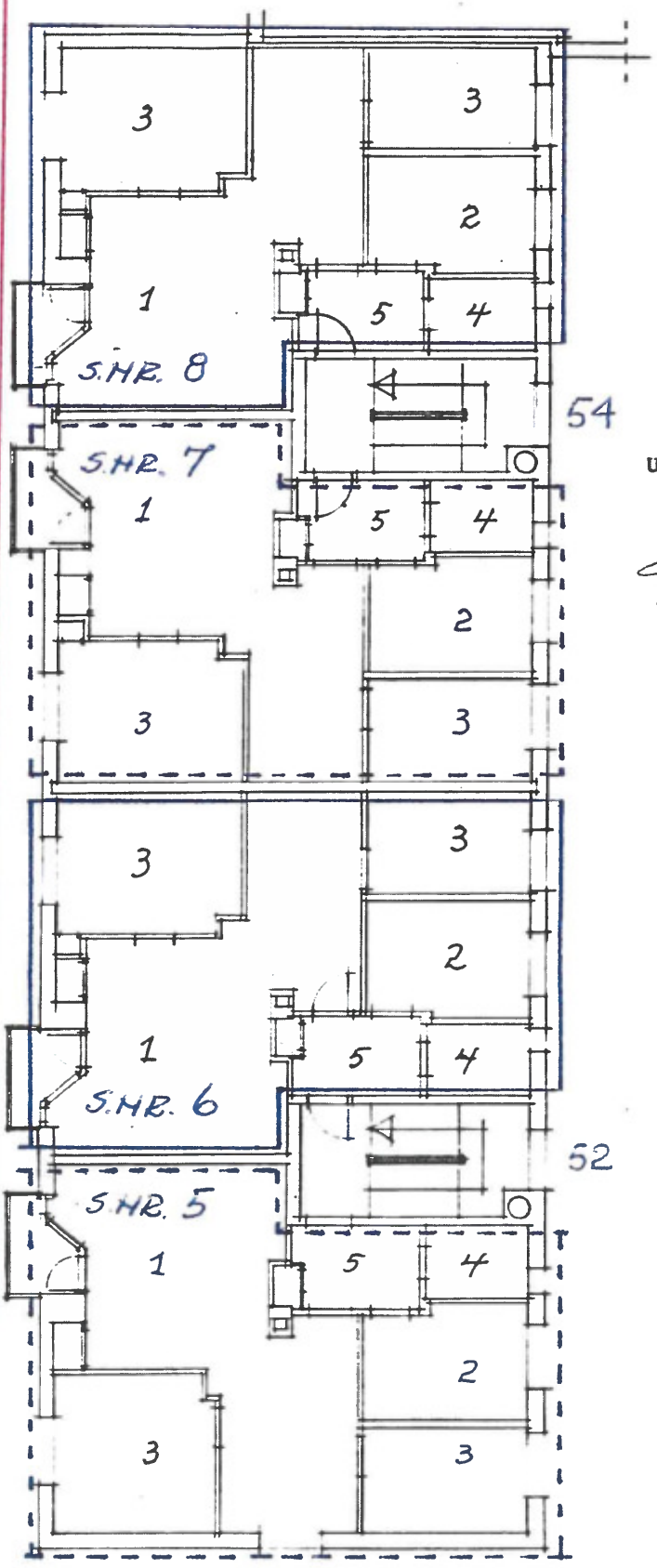
ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC OG DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

STATENS KARTVERK

50/201 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 52 OG 54
2. ETASJE MED SEKSJONENE 5 - 8.



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

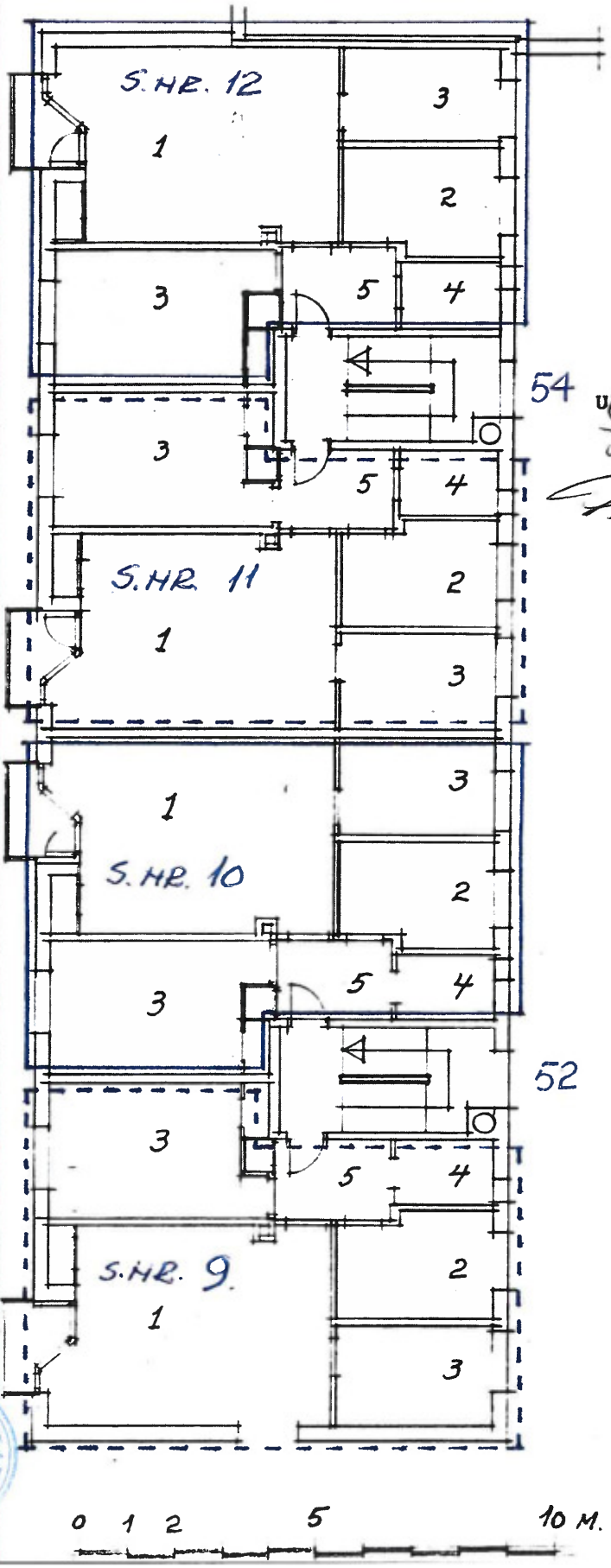
Ullevålsletta Borettslag

Rikka Pedersen

Per Kolstad

STATENS KARTVERK

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 52 OG 54
3. ETASJE MED SEKSJONENE 9-12.



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per [illegible]

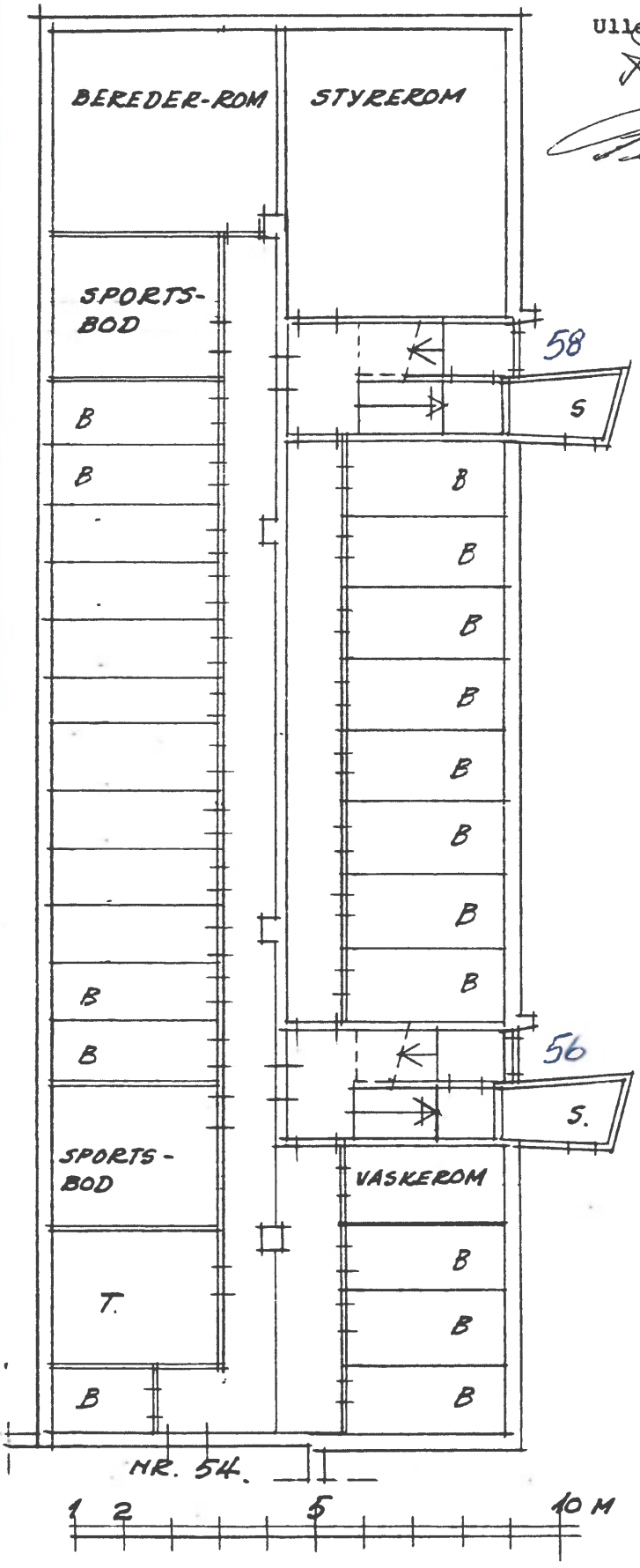
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 56 OG 58

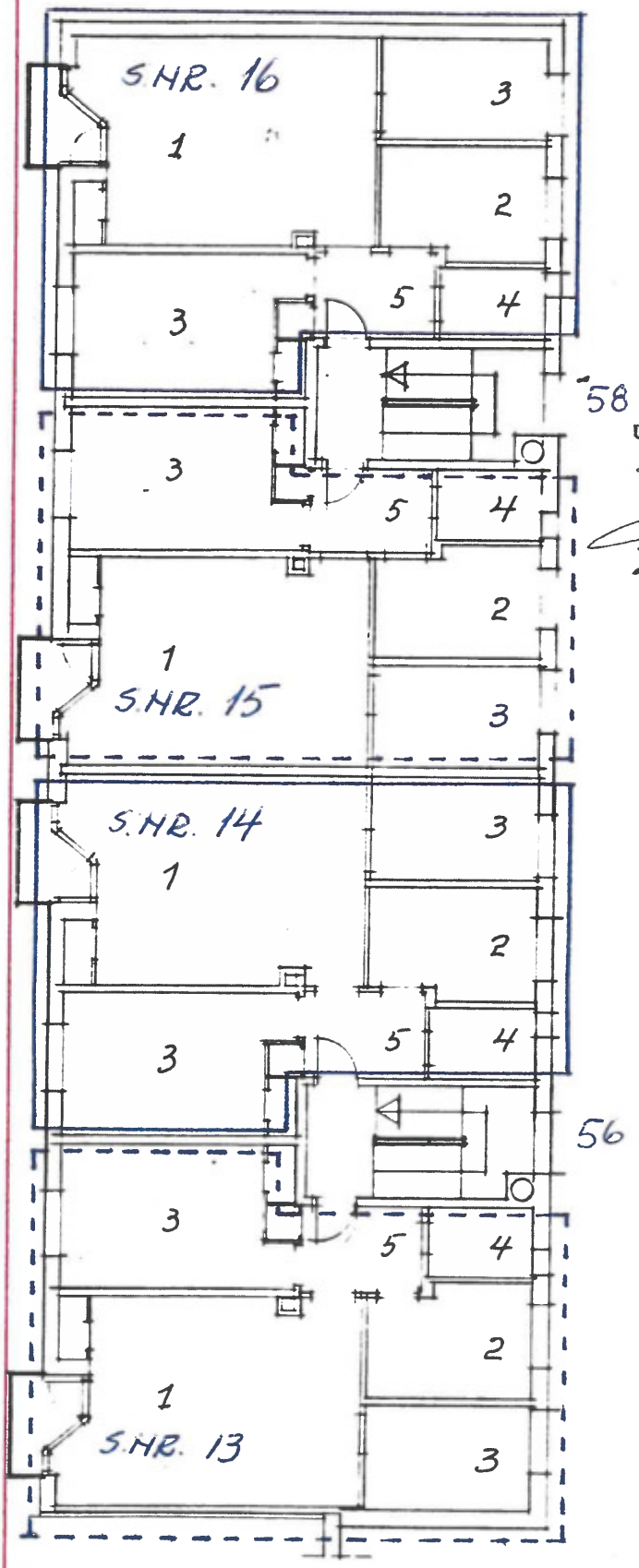
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESROM

Ullevålsletta Borettslag



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 56 OG 58
1. ETASJE MED SEKSJONENE 13 - 16



0 1 2 5 10 M.

ROMBETEGNELSER:

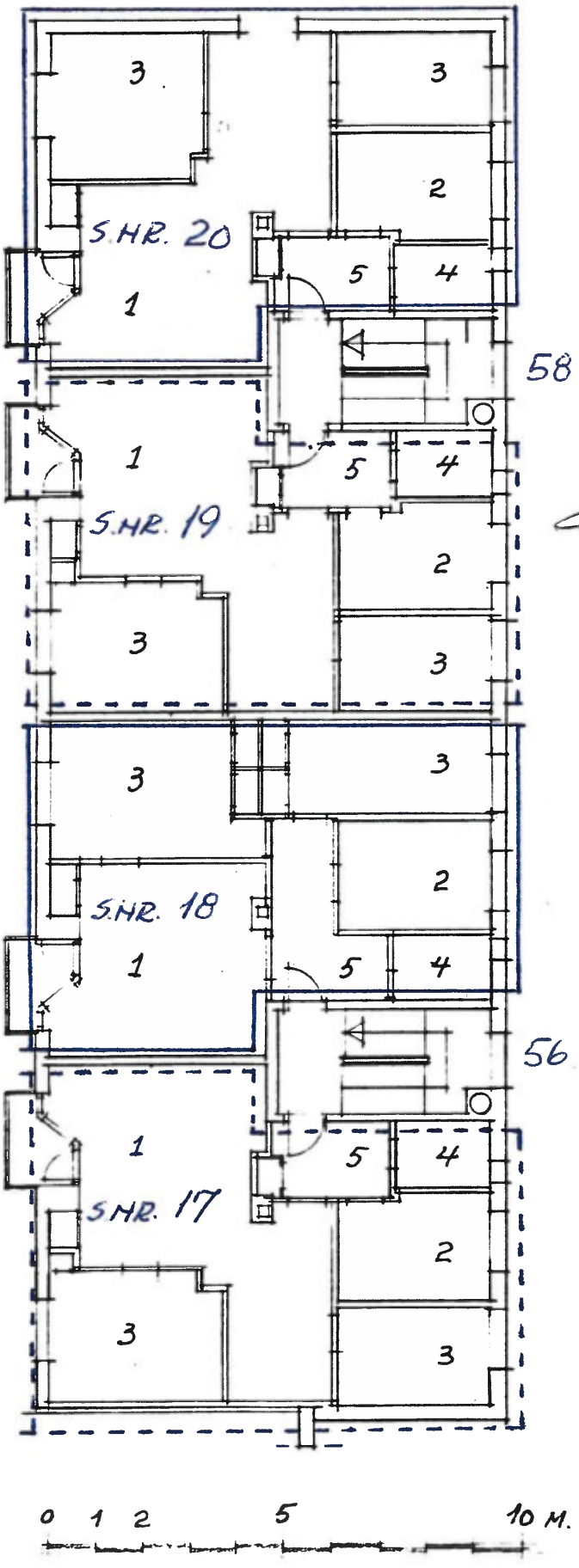
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Pedersen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 56 OG 58
2. ETASJE MED SEKSJONENE 17-20



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

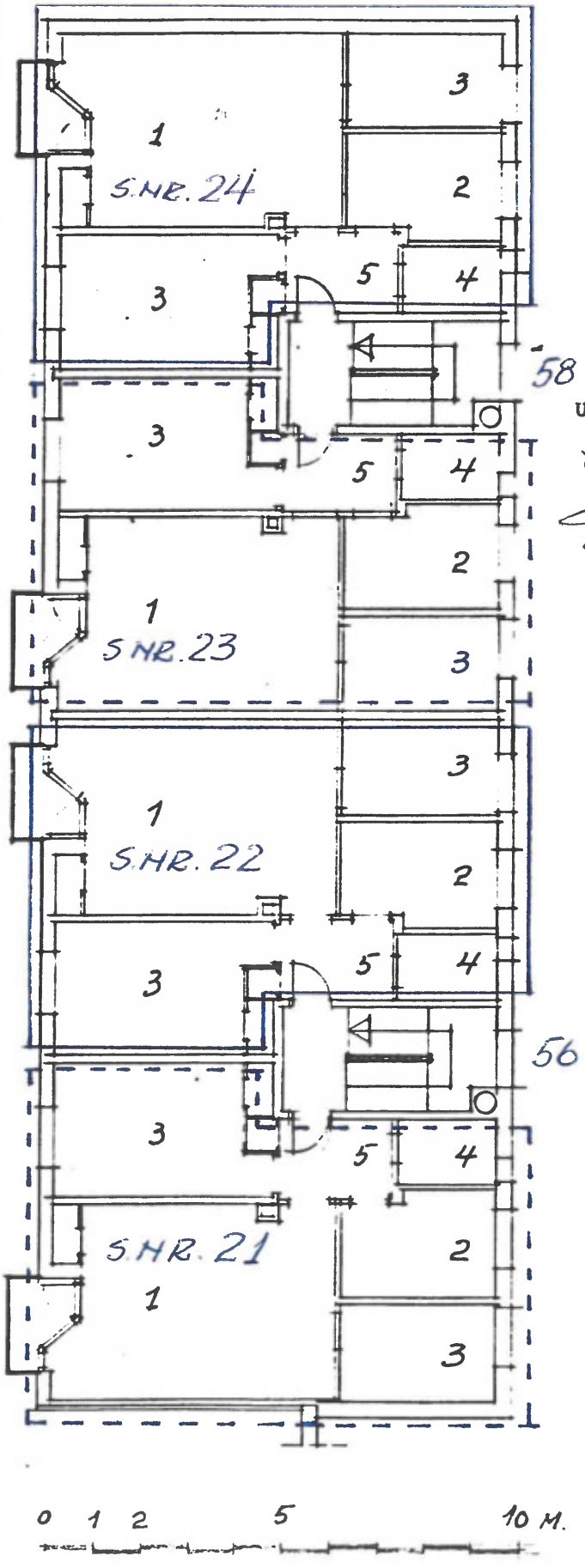
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Olaf Olsen

STATENS KARTVERK

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 56 OG 58
3. ETASJE MED SEKSJONENE 21-24



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rudolf Pedersen

Per Pettersen

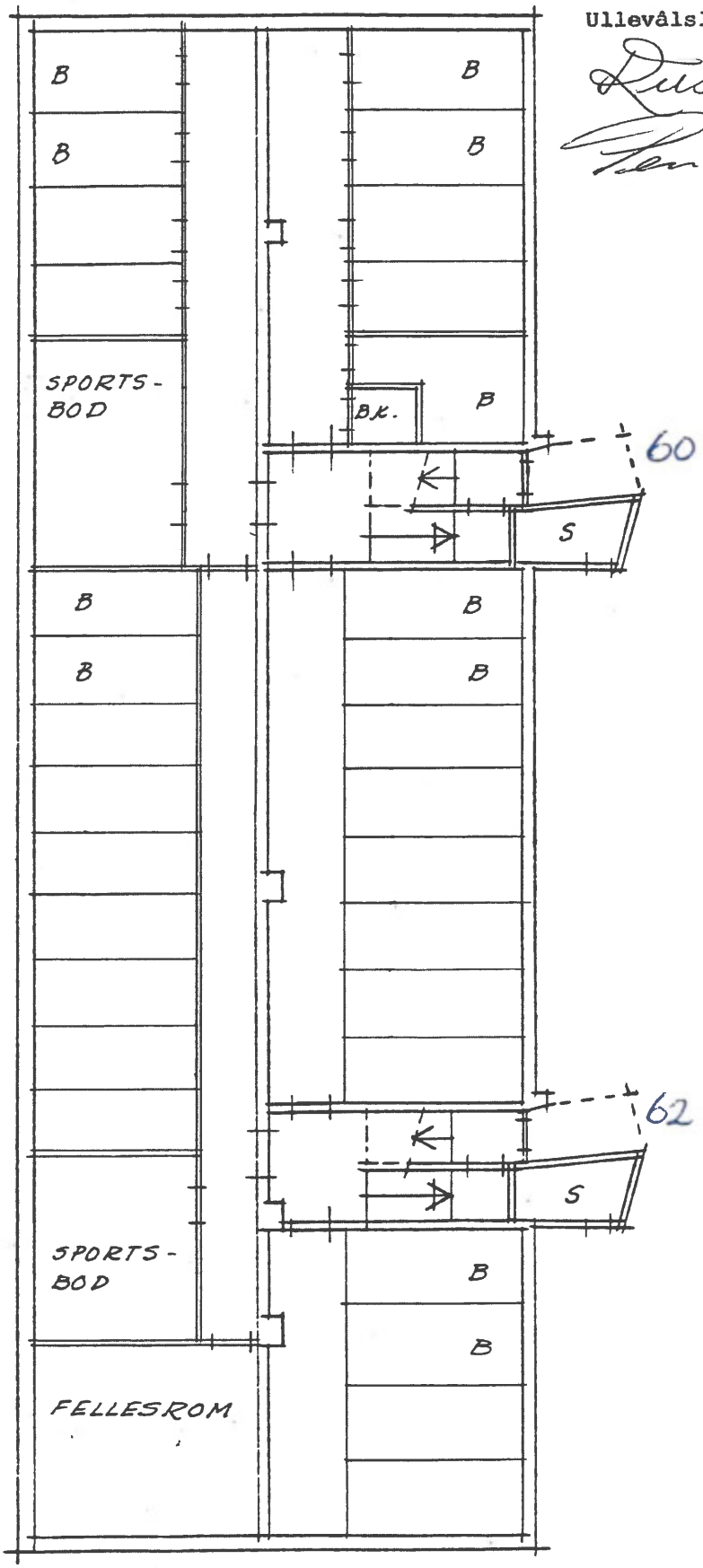
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 60 OG 62

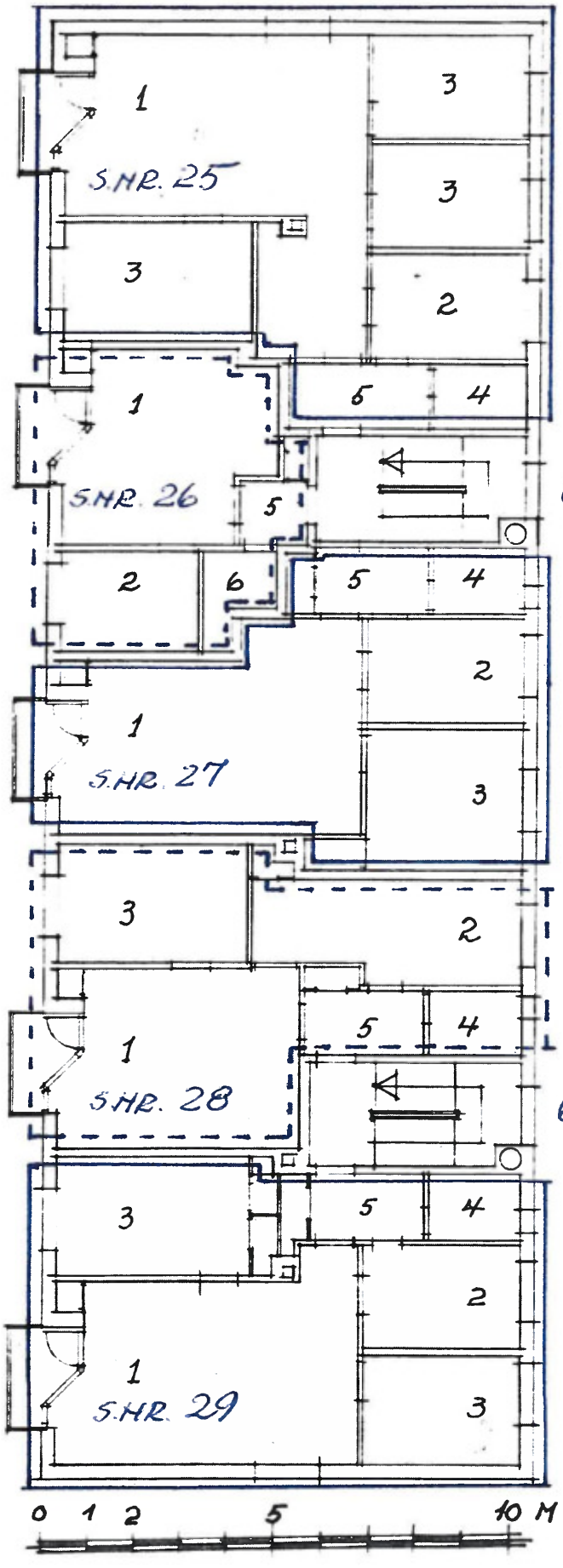
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREAL

Ullevålsletta Borettslag



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 60 OG 62
1. ETASJE MED SEKSJONENE 25-29



ROMBETEGNELSER:

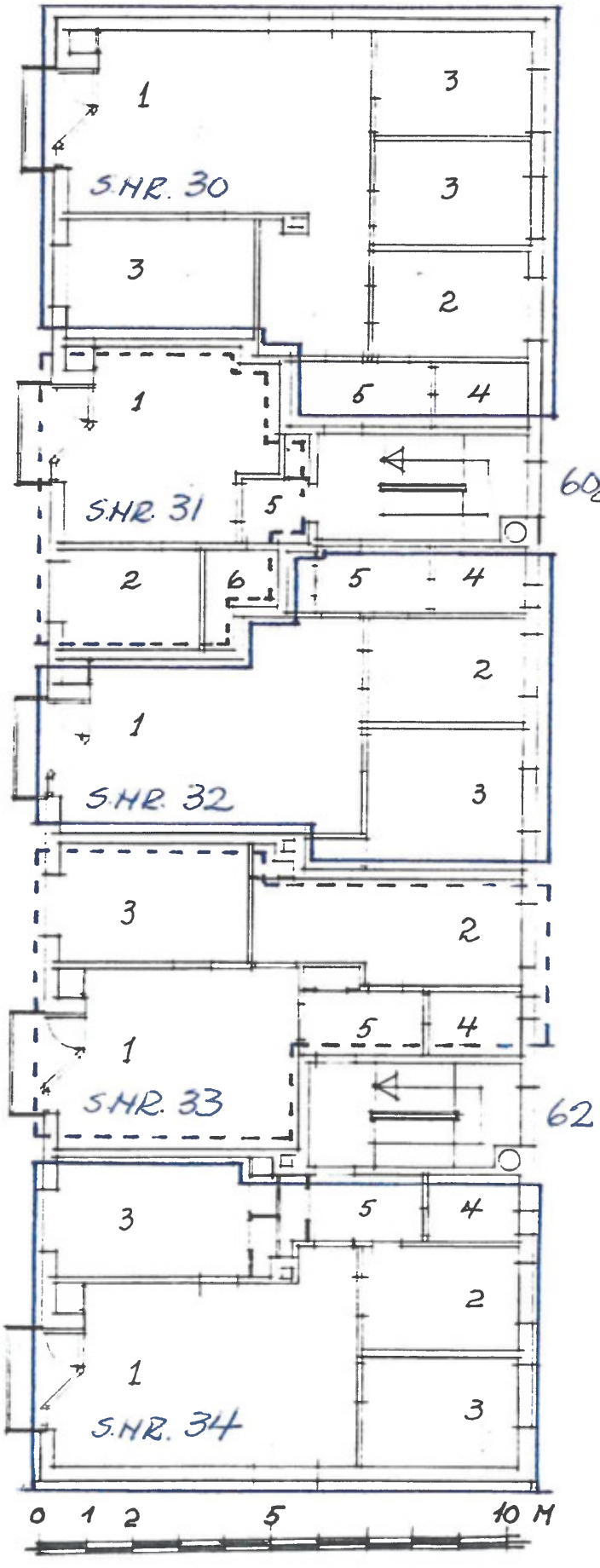
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRE
6 : WC
7 : WC og DUSJ.

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hakon

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 60 OG 62
2. ETASJE MED SEKSJONENE 30-34



ROMBETEGNELSER:

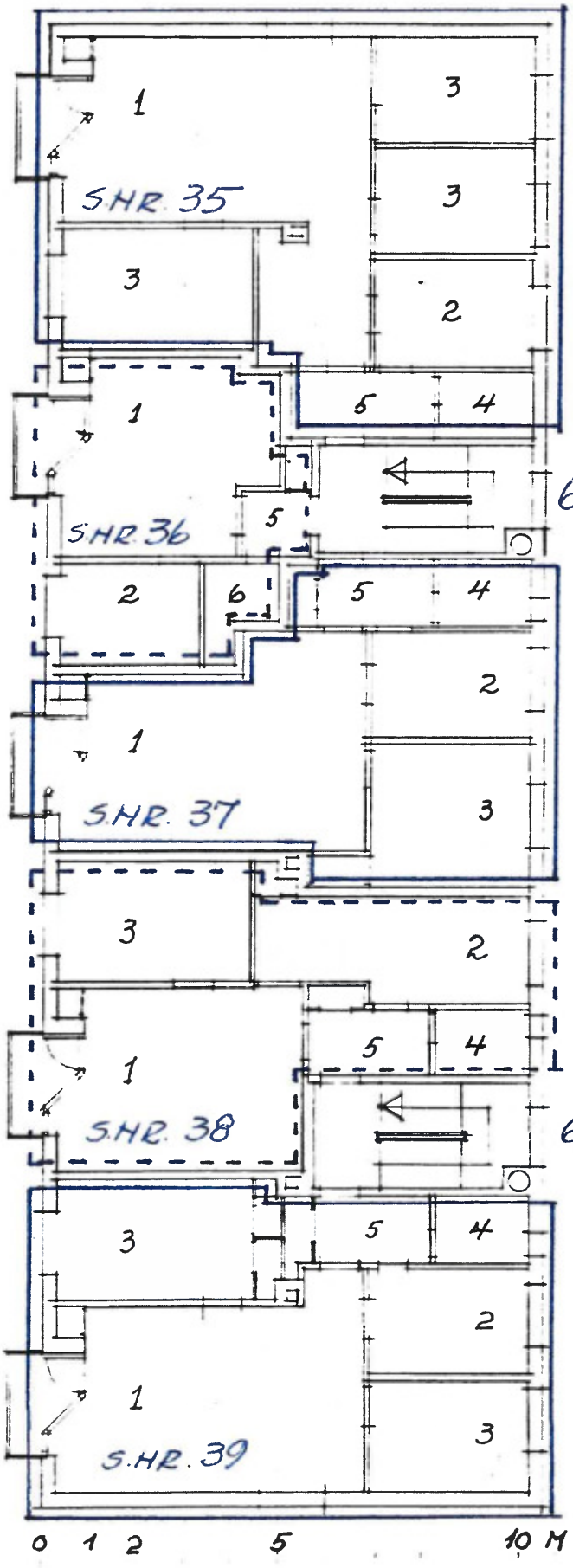
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRE
6 : WC
7 : WC OG DUSJ.

Ullevålsletta Borettslag

Ludvig Pedersen

Per Kalleberg

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 60 OG 62
3. ETASJE MED SEKSJONENE 35-39



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ.

Ulleválsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hatlen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 64 OG 66

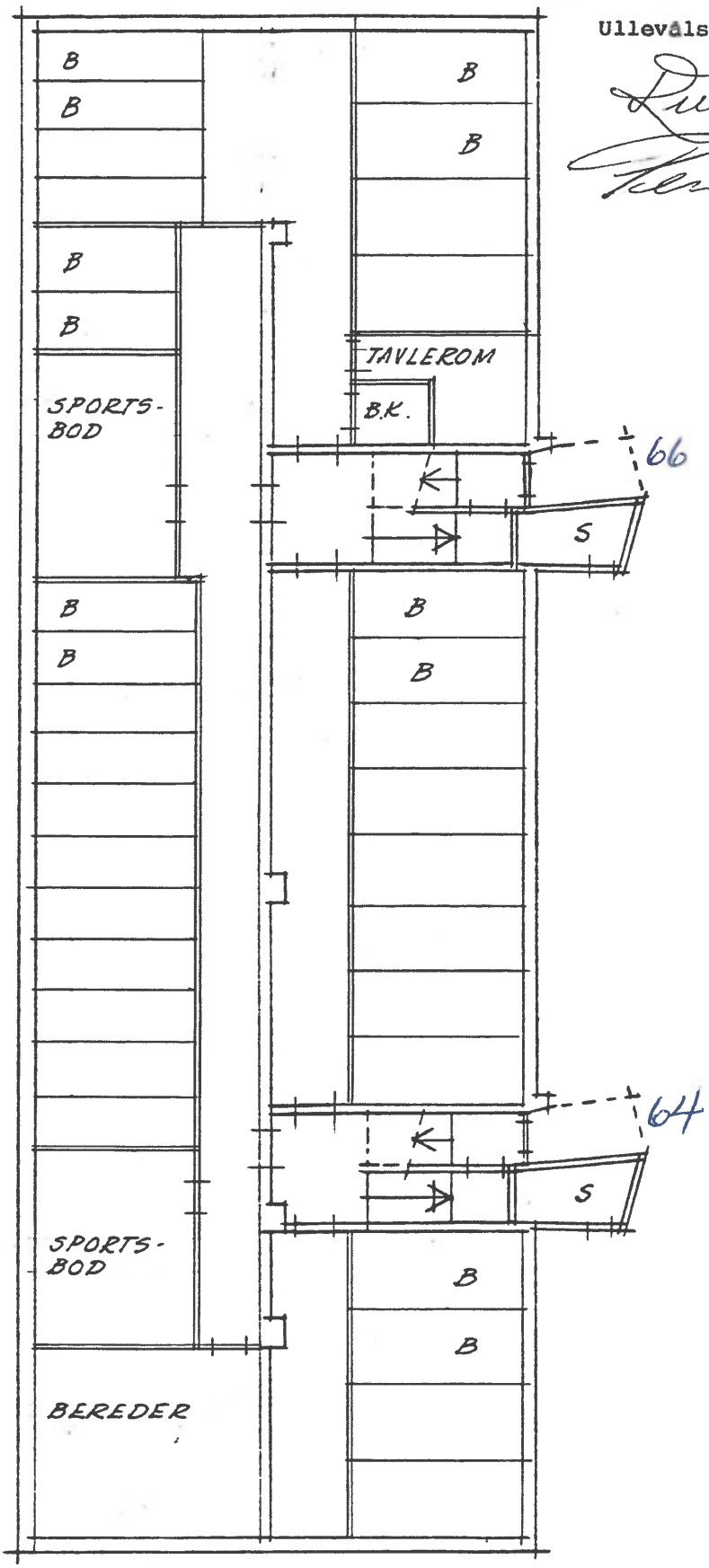
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREAL

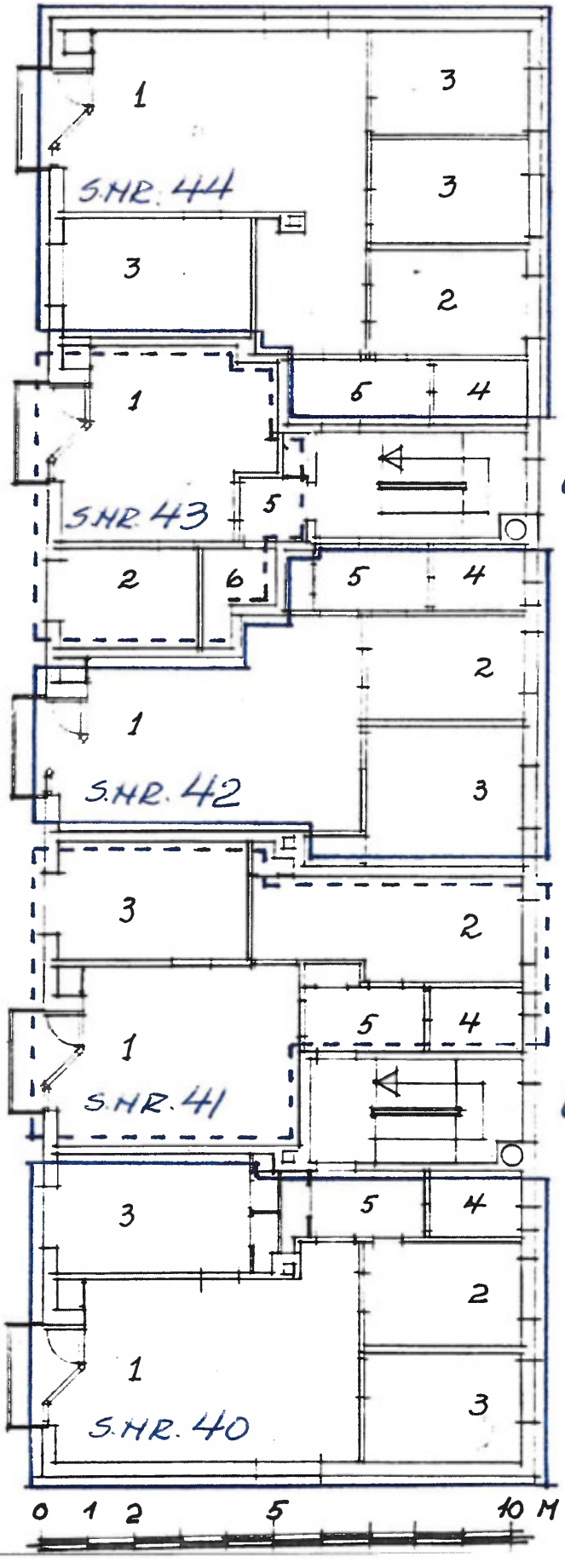
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Stalsen



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 64 OG 66
1. ETASJE MED SEKSJONENE 40-44.



ROMBETEGNELSER:

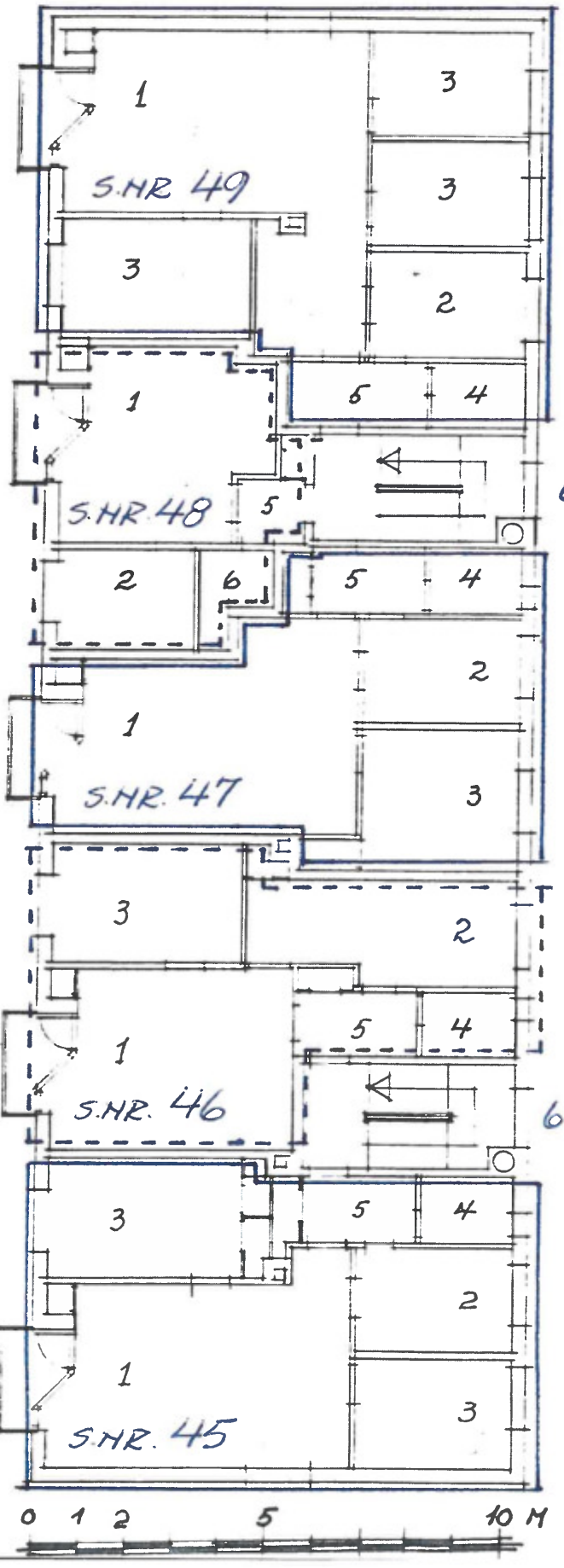
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRE
6 : WC
7 : WC og DUSJ.

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Pedersen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 64 OG 66
2. ETASJE MED SEKSJONENE 45-49

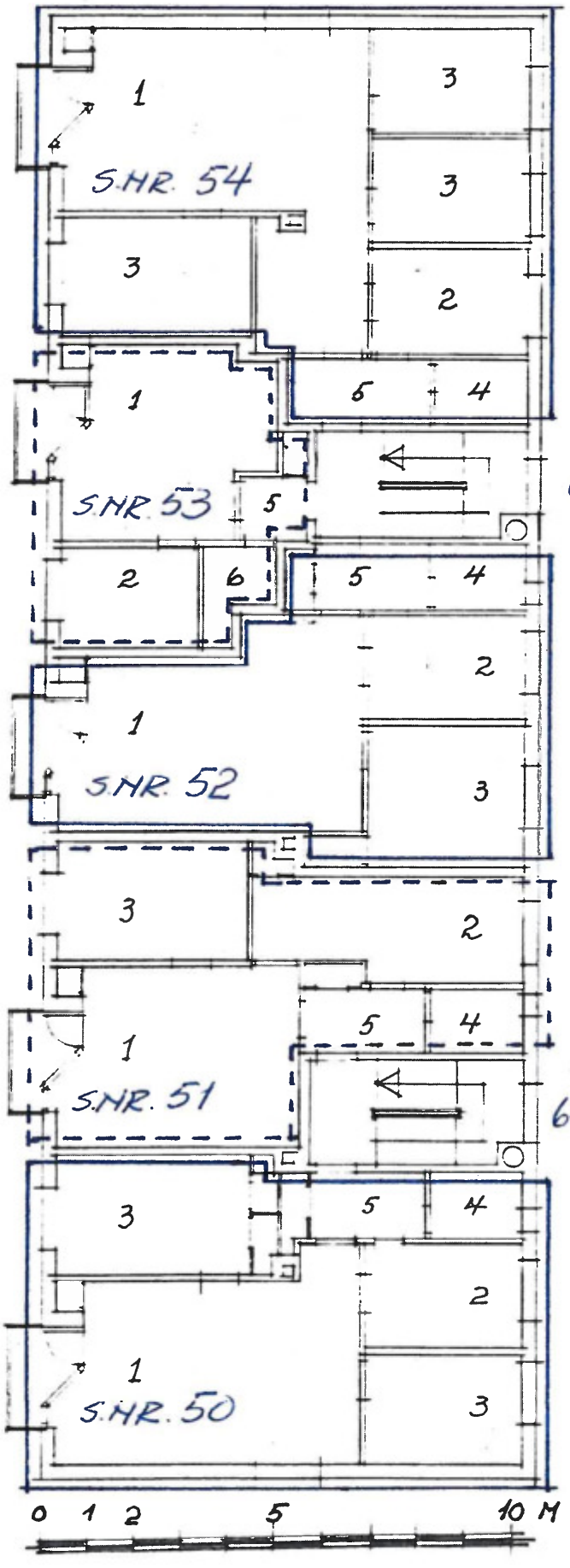


ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRE
6 : WC
7 : WC og DUSJ.

Ullevålsletta Borettslag

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 64 OG 66
3. ETASJE MED SEKSJONENE 50-54



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRE
6 : WC
7 : WC og DUSJ.

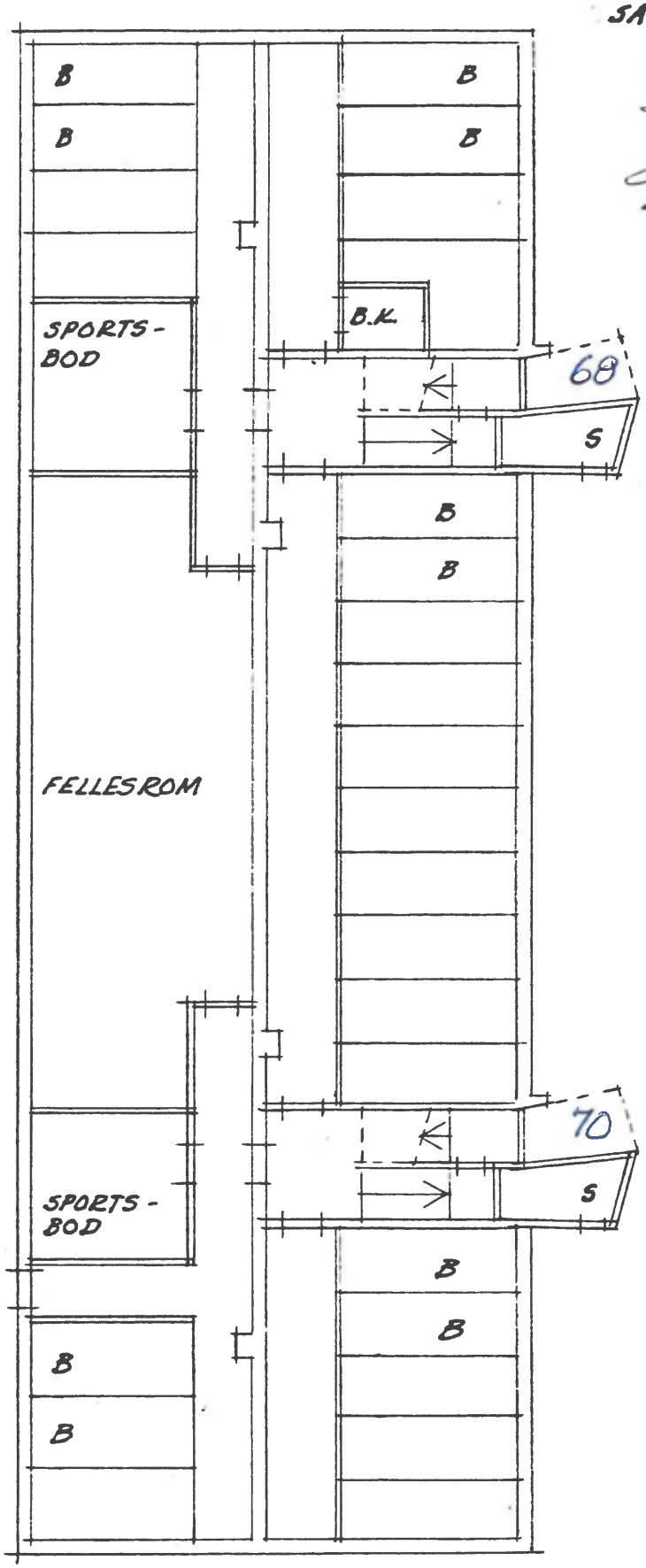
Ullevålsletta Borettslag

66 Ruth Pedersen

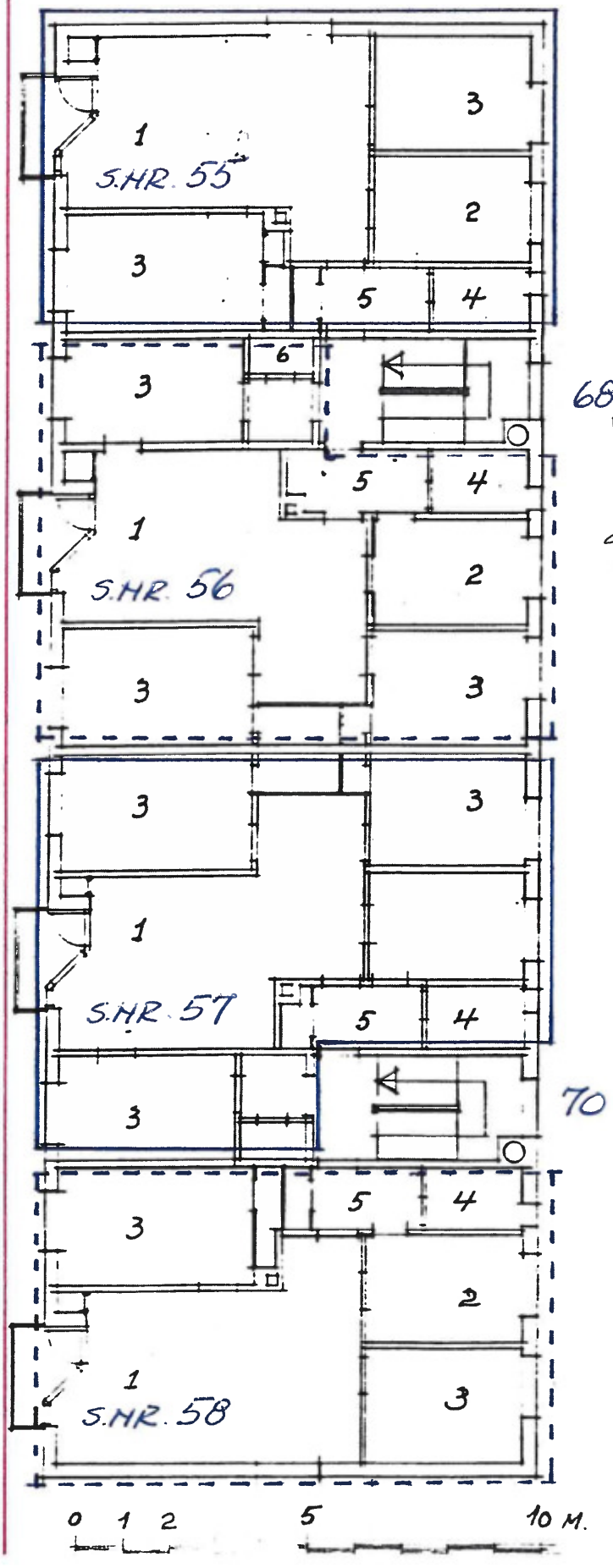
64

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 68 OG 70
KJELLER MED BODER [redacted]
SAMT DIV. FELLESAREALER.

Ullevålsletta Borettslag



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 68 OG 70
1. ETASJE MED SEKSJONENE 55-58



ROMBETEGNELSER:

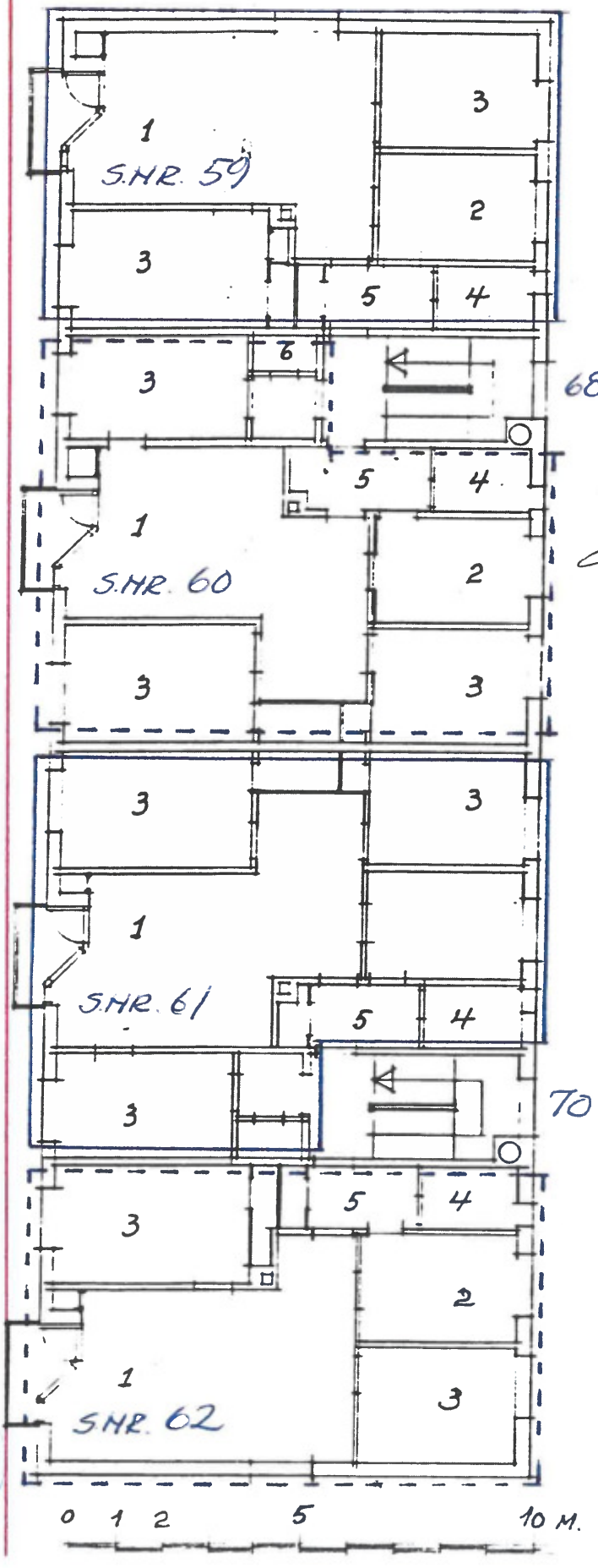
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Olsen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 68 OG 70
2. ETASJE MED SEKSJONENE 59-62



ROMBETEGNELSER:

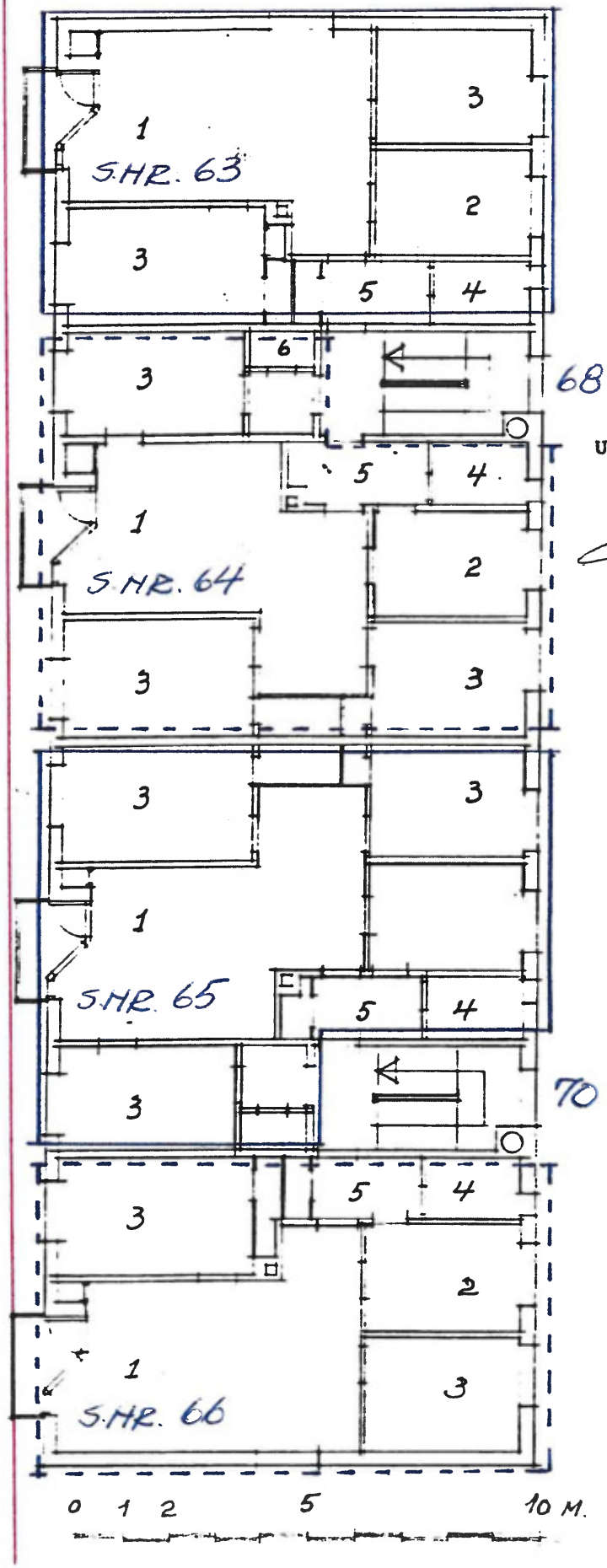
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Ken Hoksrud

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 68 OG 70
3. ETASJE MED SEKSJONENE 63-66



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Olaf Olsen

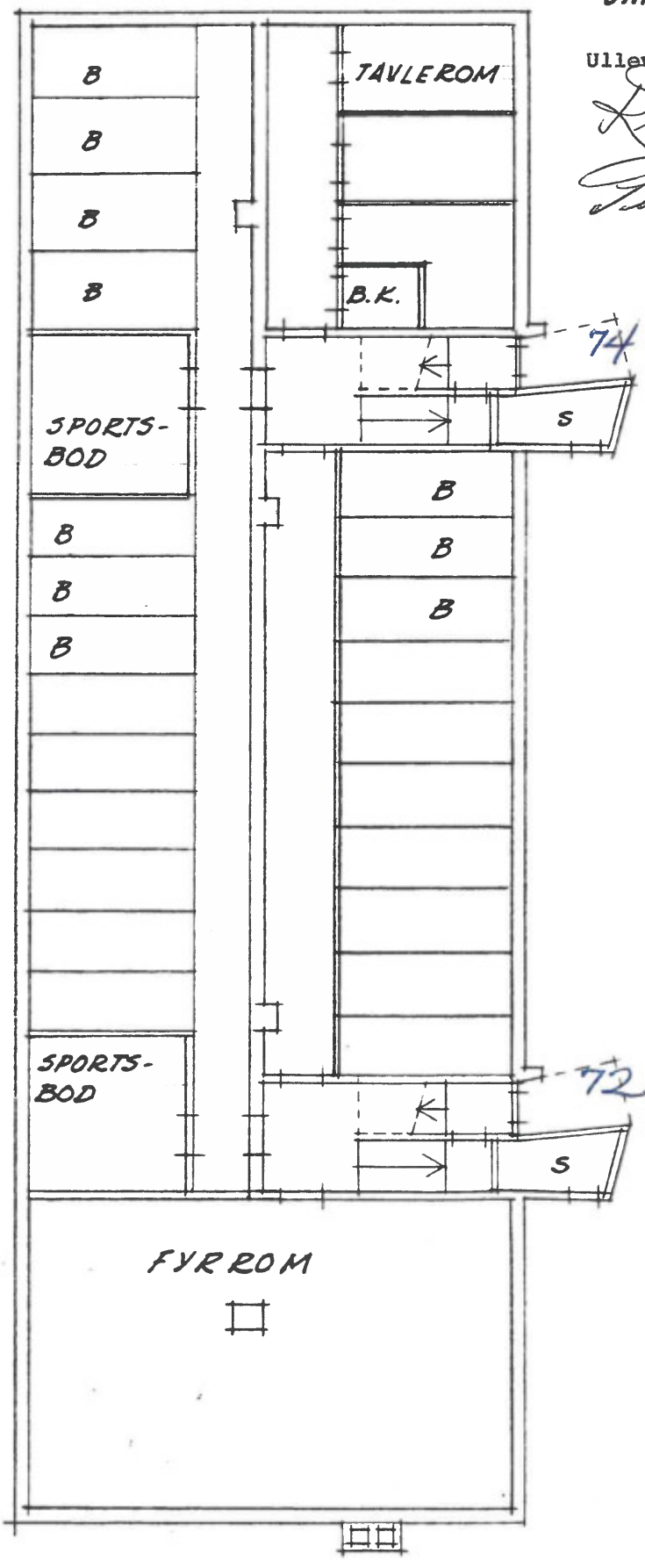
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

HILS BAYS VEI 72 OG 74

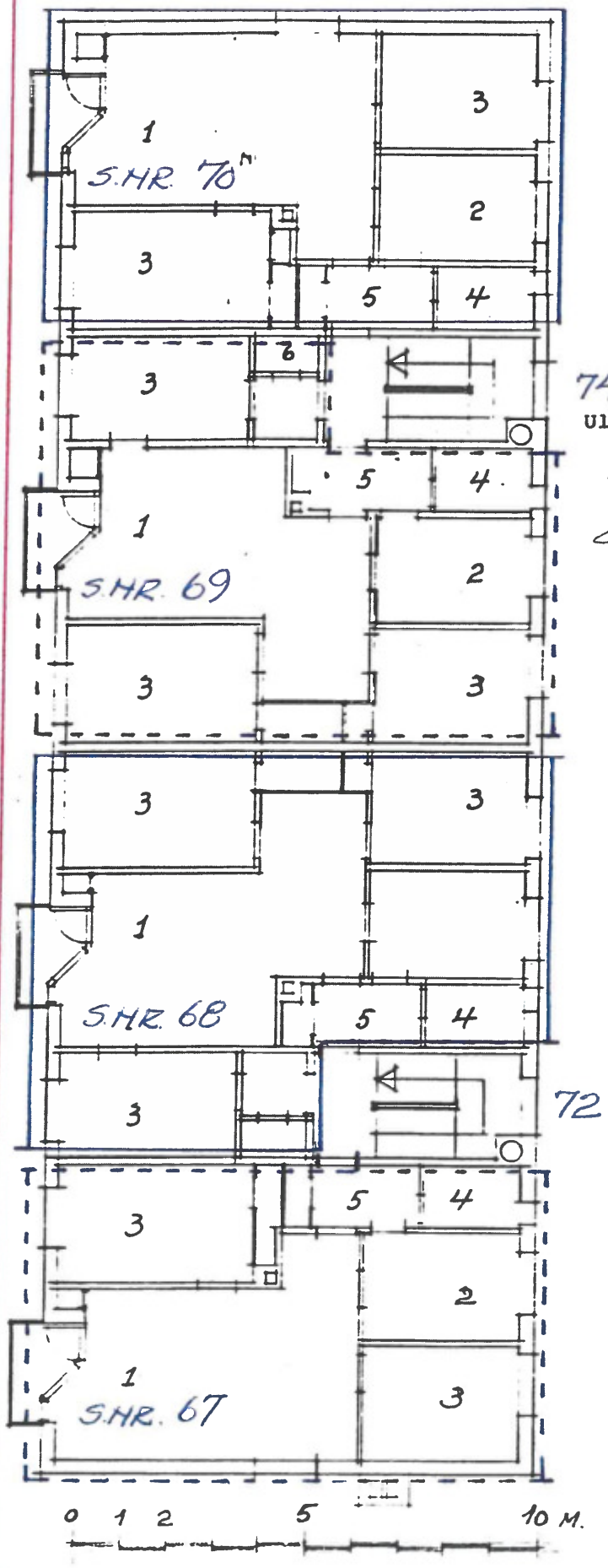
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREALER.

Ullevålsletta Borettslag



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 72 OG 74
1 ETASJE MED SEKSJONENE 67-70



ROMBETEGNELSER:

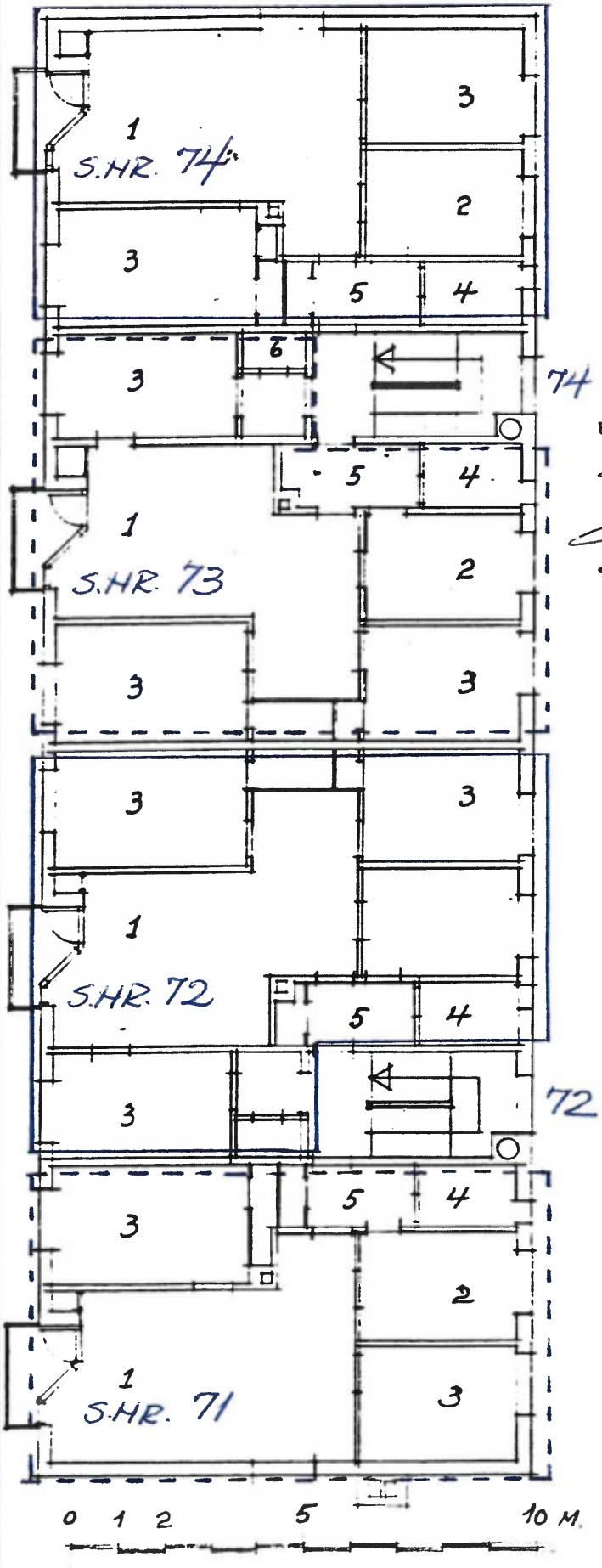
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Pedersen

50/201 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 72 OG 74.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 71-74.



ROMBETEGNELSER:

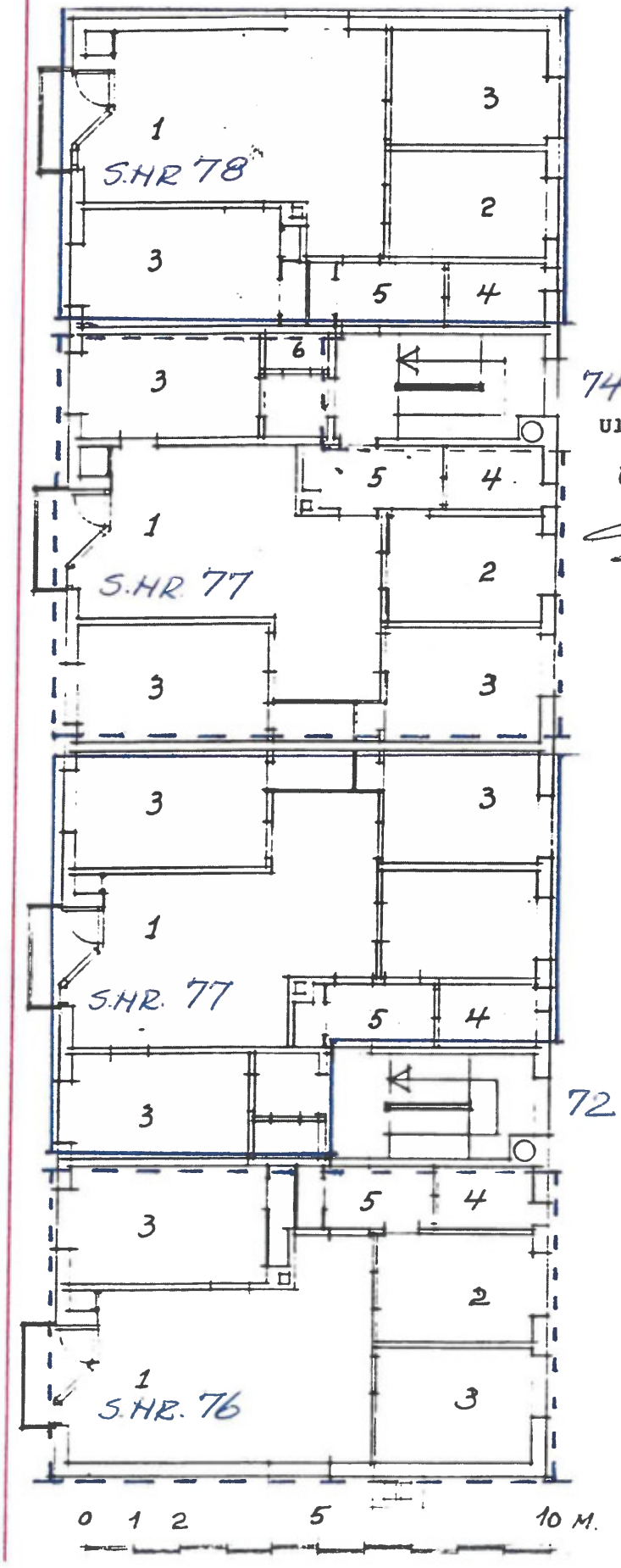
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Bakken

50,261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 72 OG 74
3. ETASJE MED SEKSJONENE 75-78



ROMBETEGNELSER :

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Stabæk

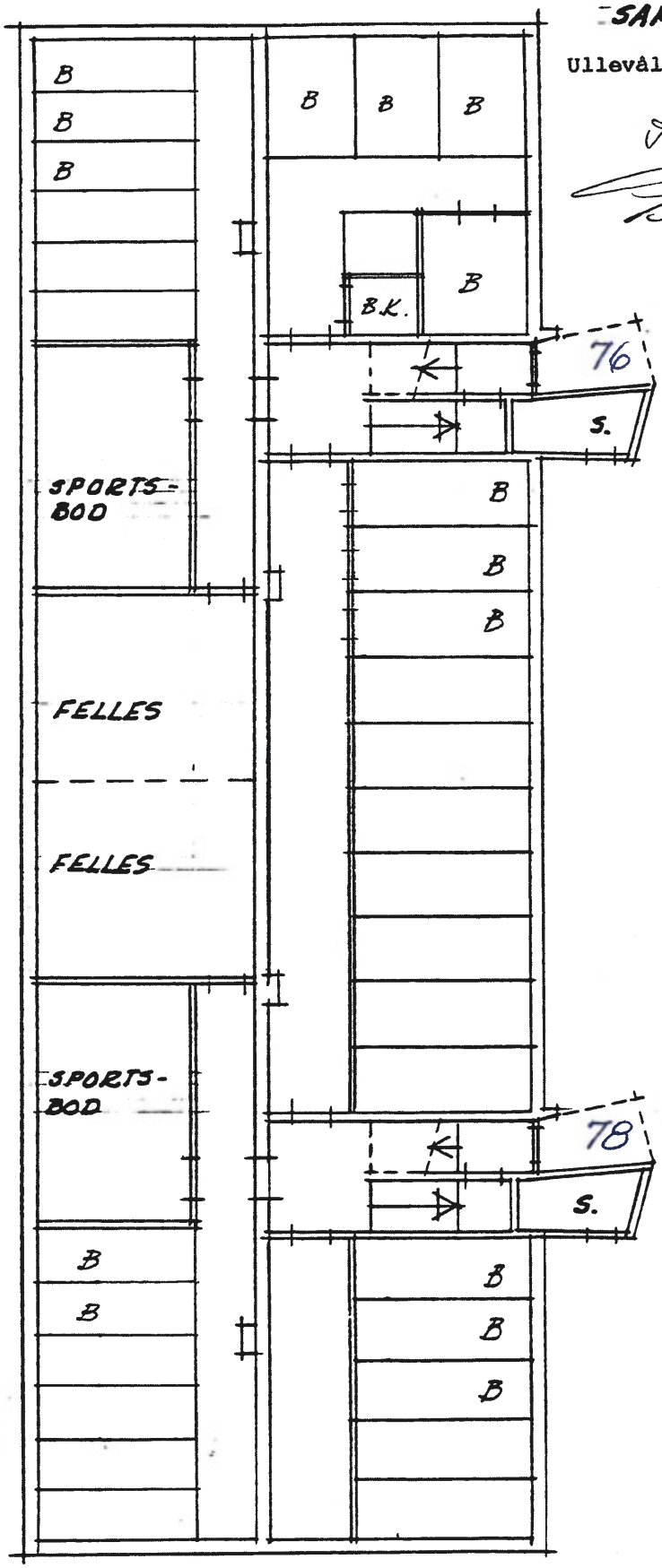
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 76 OG 78.

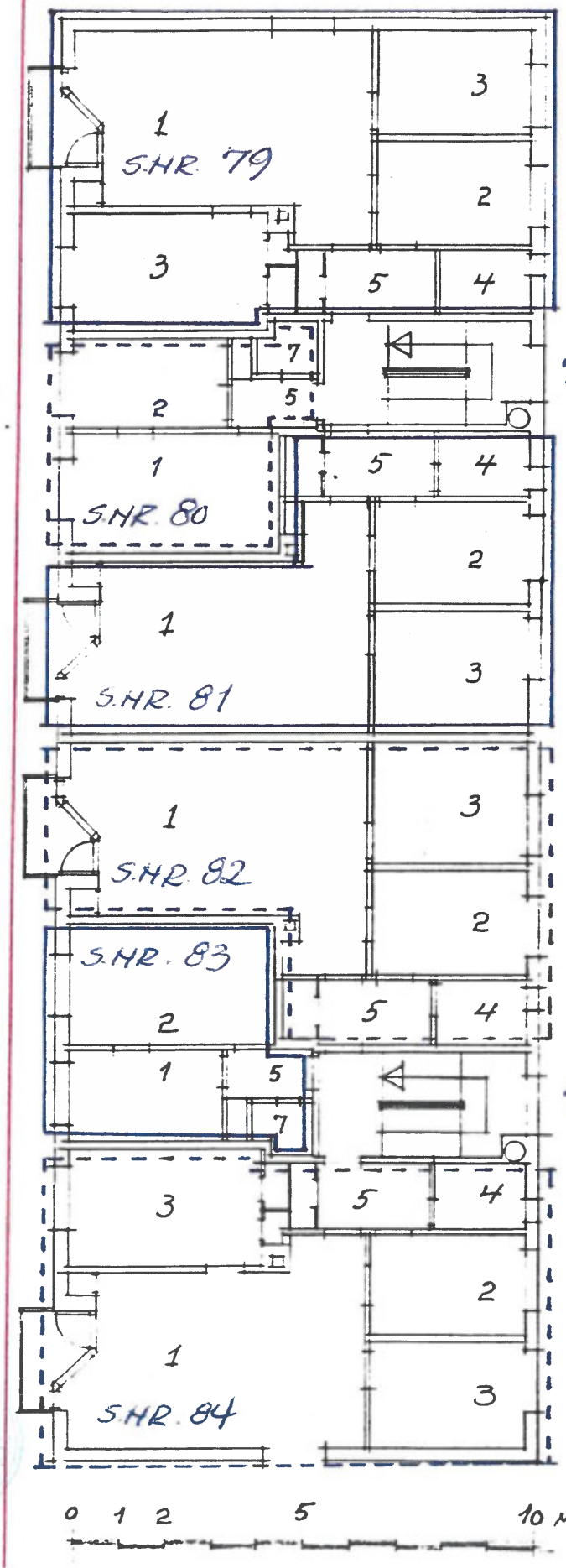
KJELLER MED BODER [redacted].

SAMT DIV. FELLESAREALER

Ullevålsletta Borettslag



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 76 OG 78
1 ETASJE MED SEKSJONENE 79-84



ROMBETEGNELSER:

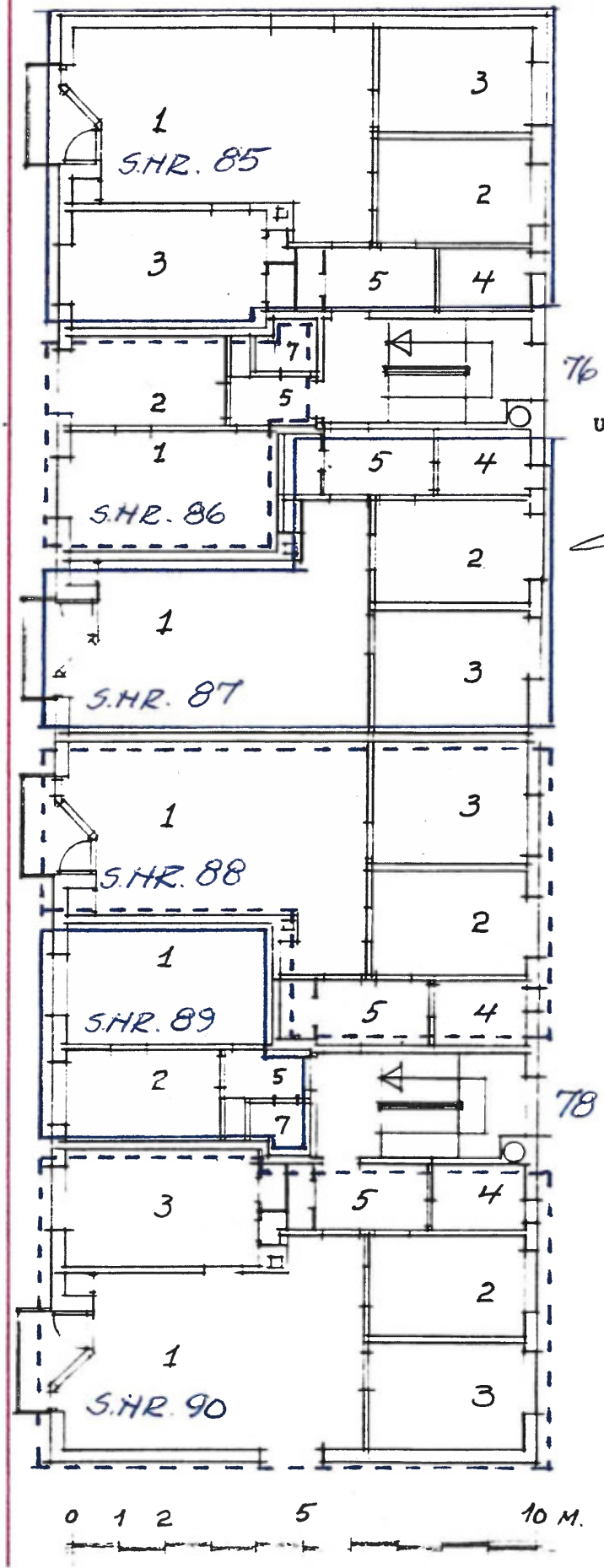
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Holmen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 76 OG 78
2. ETASJE MED SEKSJONENE 85-90



ROMBETEGNELSER :

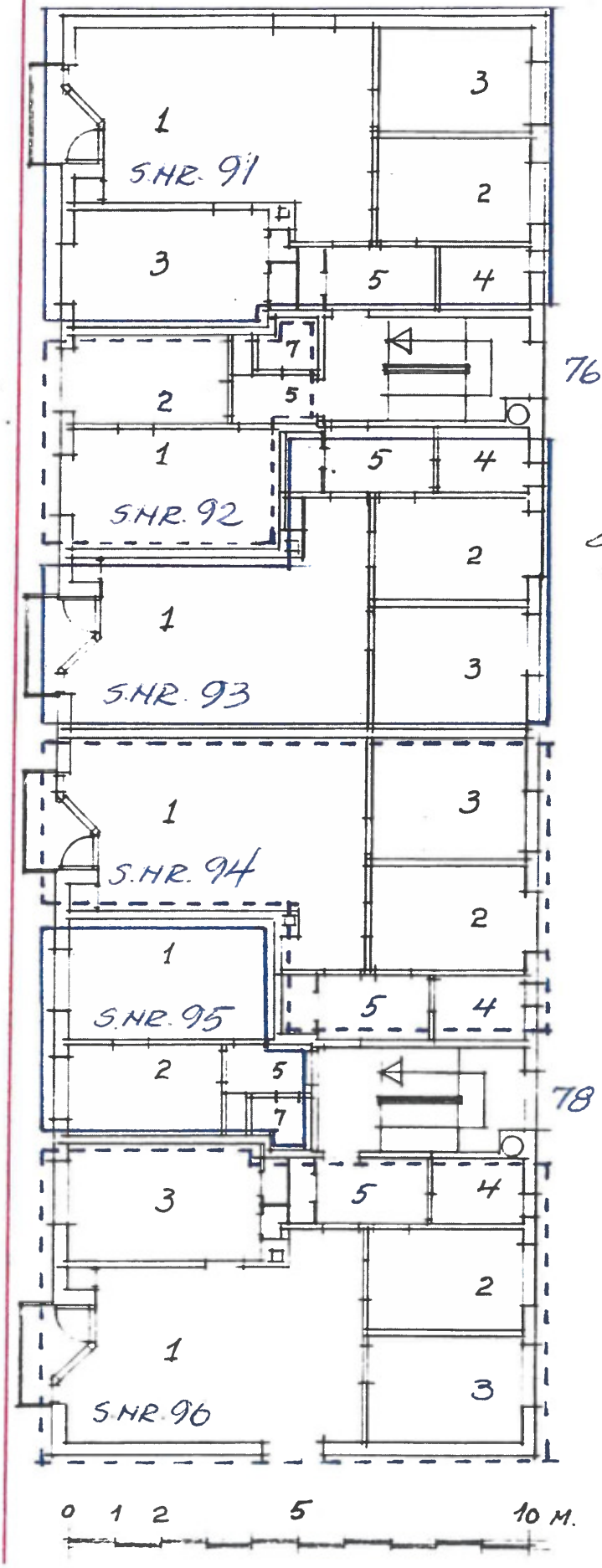
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rudi Pedersen

Per Rattan

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 76 OG 78
3. ETASJE MED SEKSJONENE 91-96.



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rudi Pedersen

Jan Bakken

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 80 OG 82

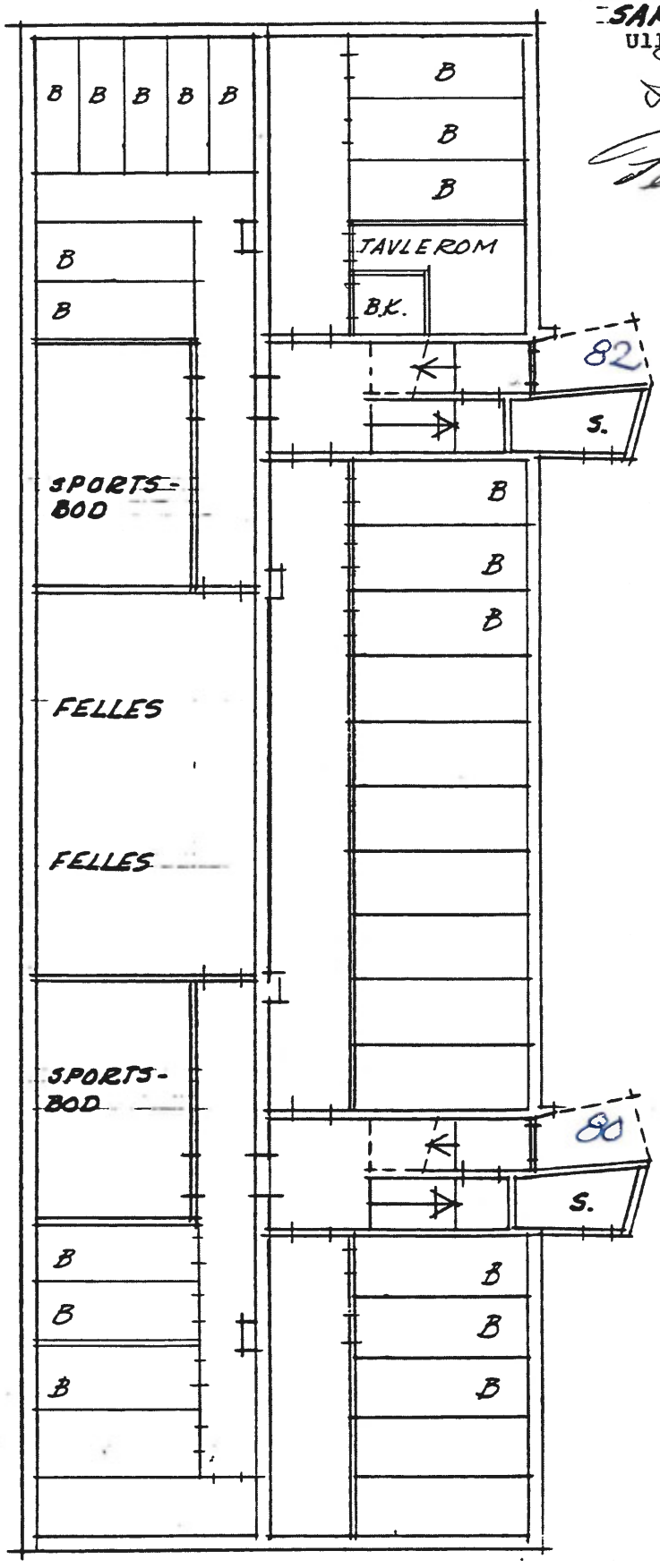
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREALER

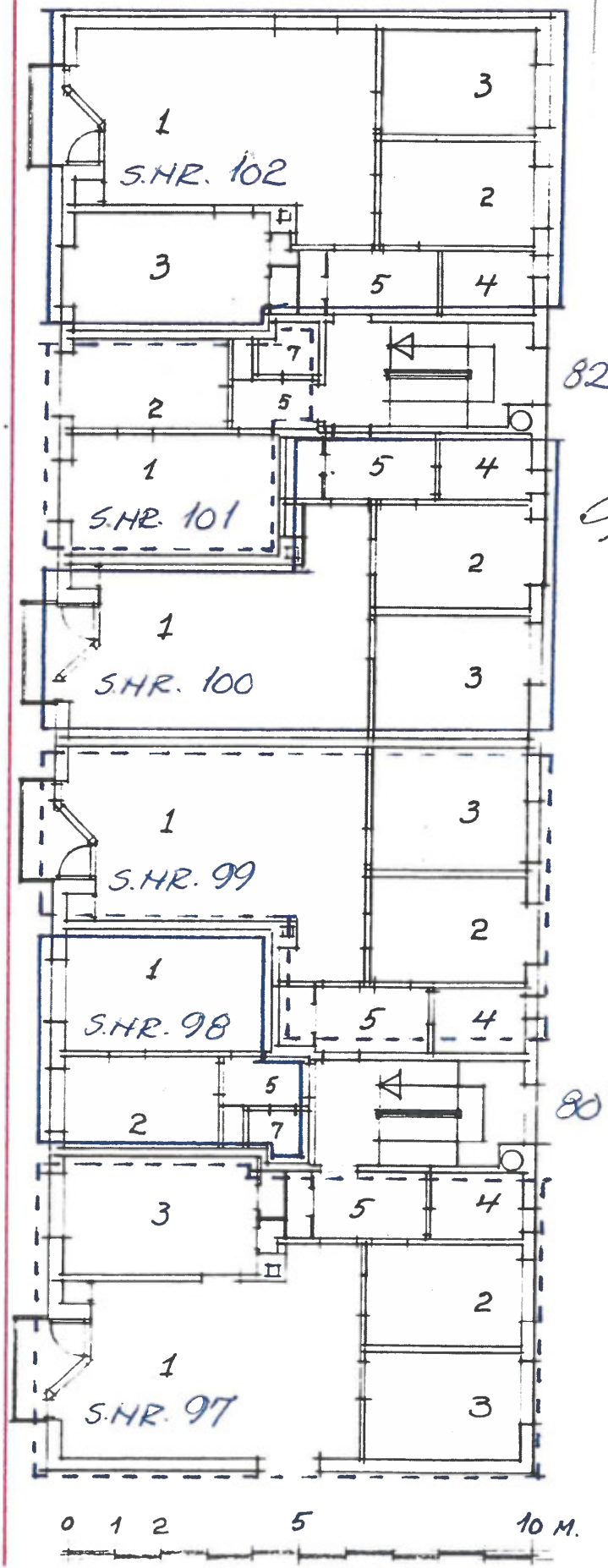
Ullevålsletta Borettslag

Rudolf Pedersen

Per Karlsen



50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 80 OG 82
1. ETASJE MED SEKSJONENE 97-102.



ROMBETEGNELSER:

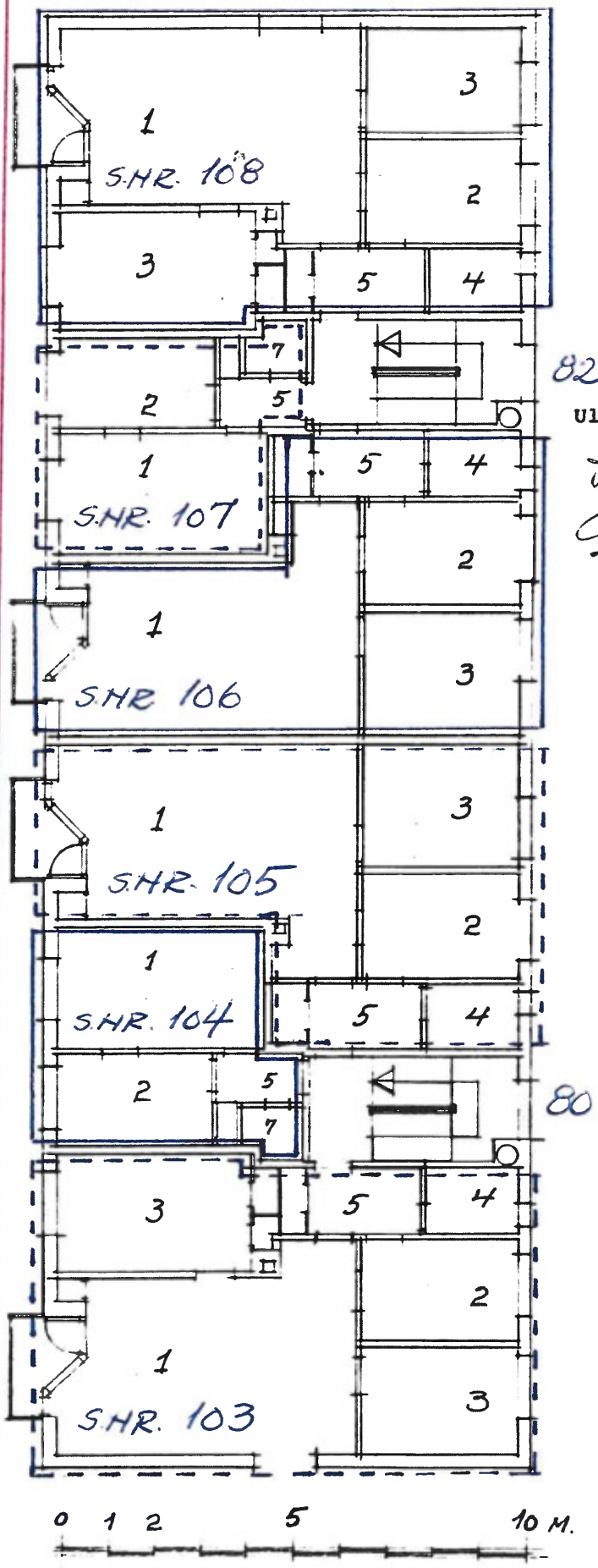
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC OG DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hakon

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 80 OG 82
2. ETASJE MED SEKSJONENE 103-108



ROMBETEGNELSER:

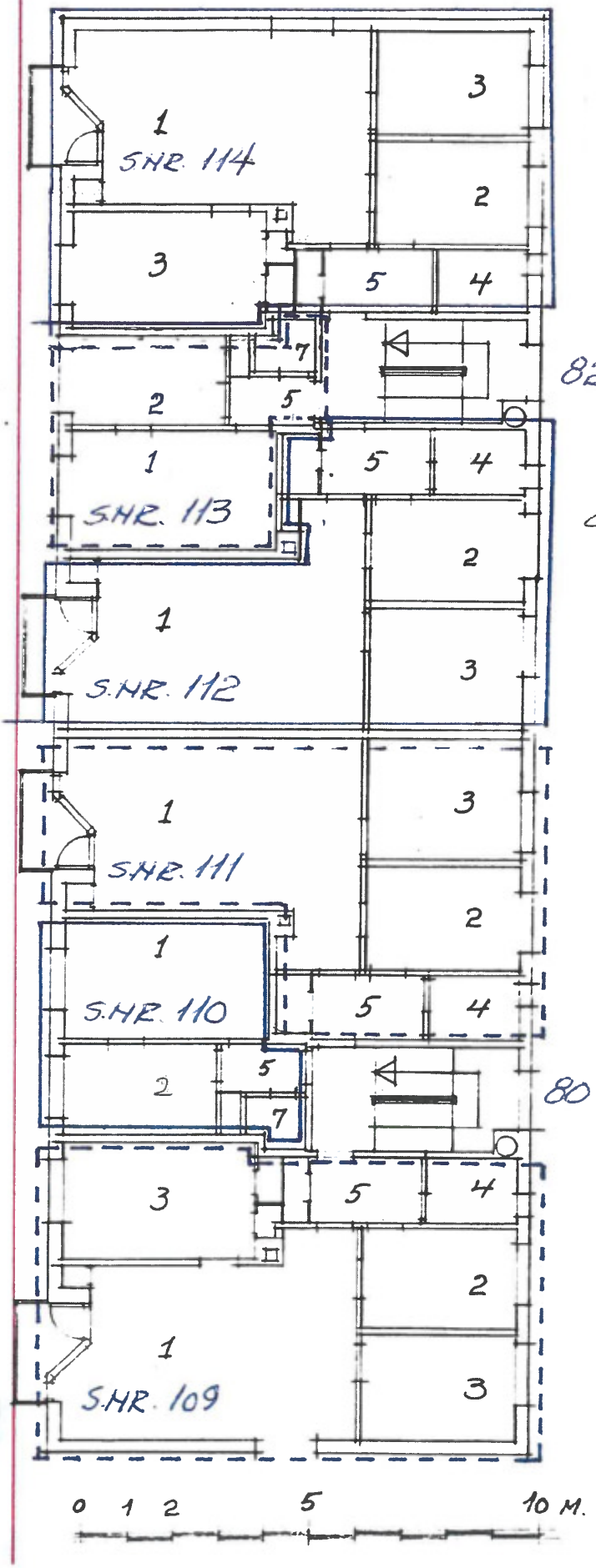
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Per Kolltveit

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 80 OG 82
3. ETASJE MED SEKSJONENE 109-114.



ROMBETEGNELSER :

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Rolfsen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 og 86

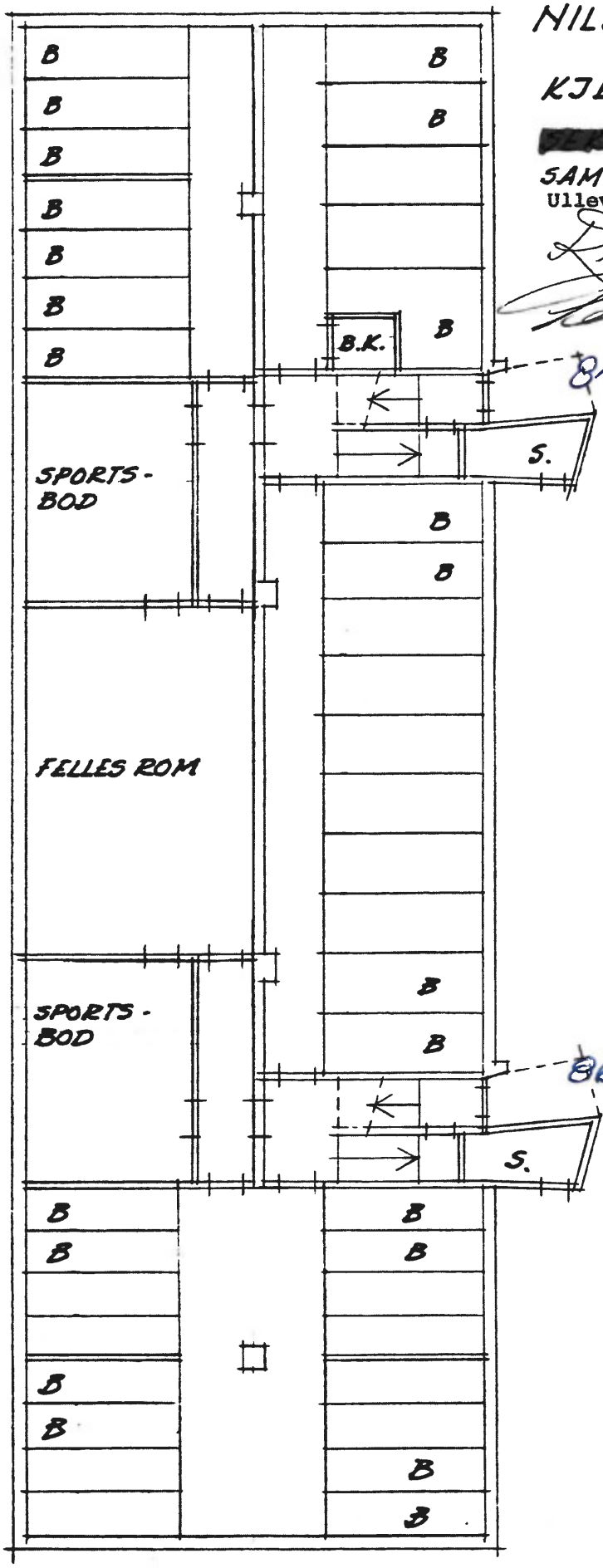
KJELLER MED BODER [redacted]

[redacted].

SAMT DIV. FELLESAREALER.

Ullevålsletta Borettslag

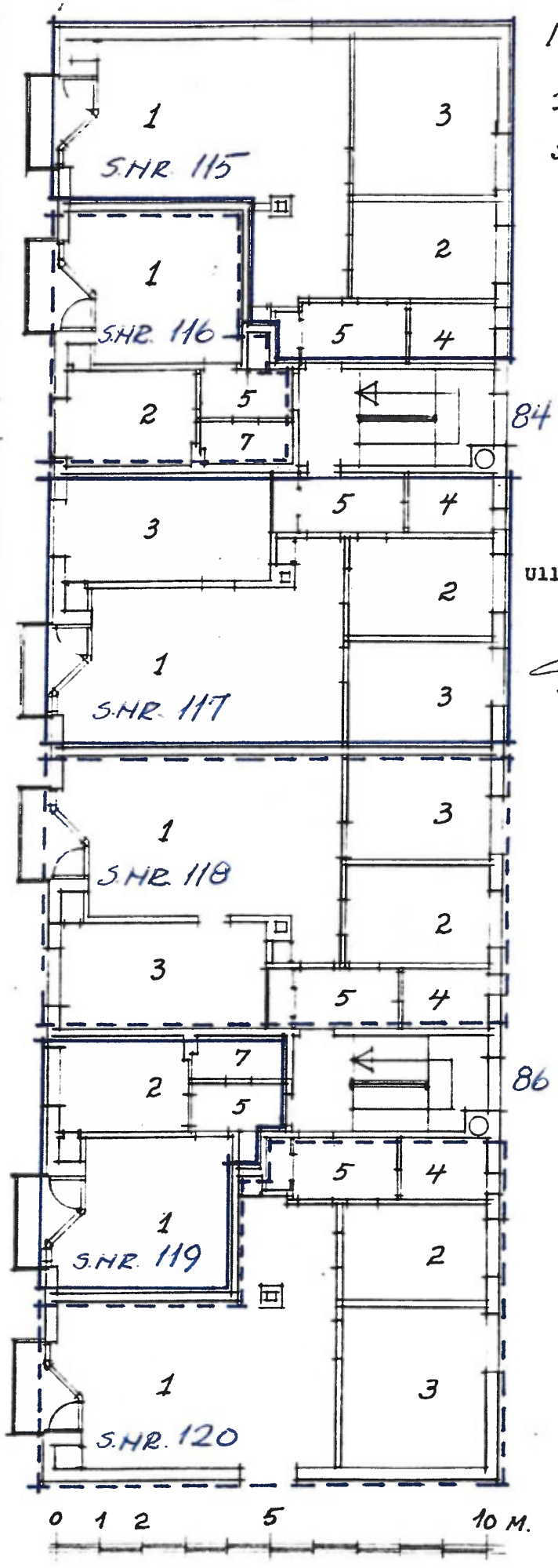
Ruth Pedersen



30 201 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 og 86

1. ETASJE MED SEKSJONENE 115-120



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

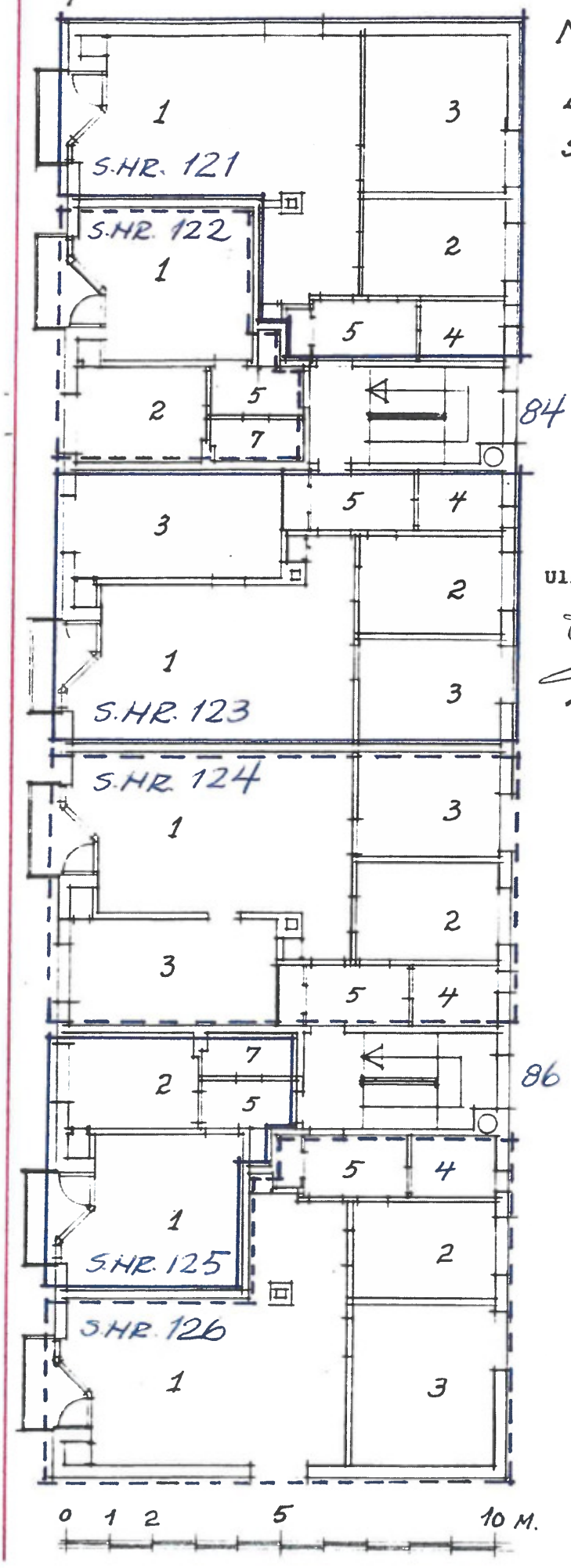
Rudolf Pedersen

Per Nilsen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 OG 86

2. ETASJE MED SEKSJONENE 121-126



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC OG DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

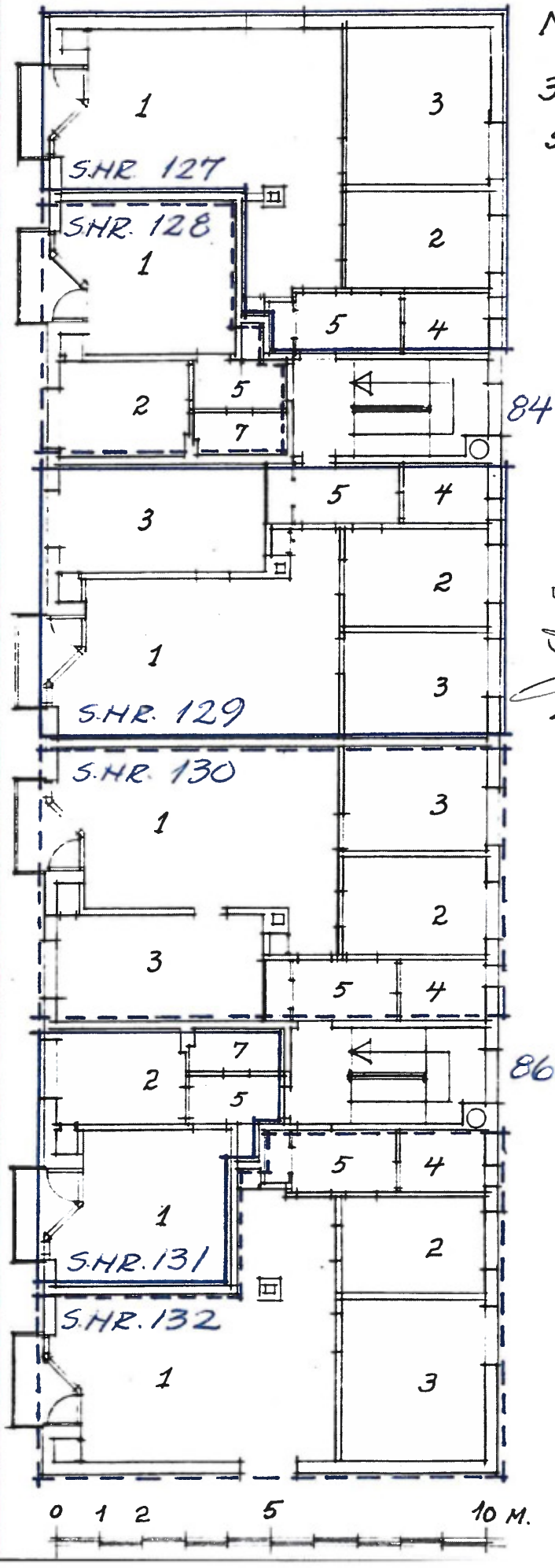
Rudi Pedersen

Per Pettersen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 og 86

3. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



ROMBETEGNELSER:

1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

DAGBOKFØRT

07.MAJ 94 021393

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
NILS BAYS VEI 84

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507220
8360891

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 261

Vi viser til bestilling av 20250310 for NILS BAYS VEI 84.

GNR. 50 BNR. 261

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

25172 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

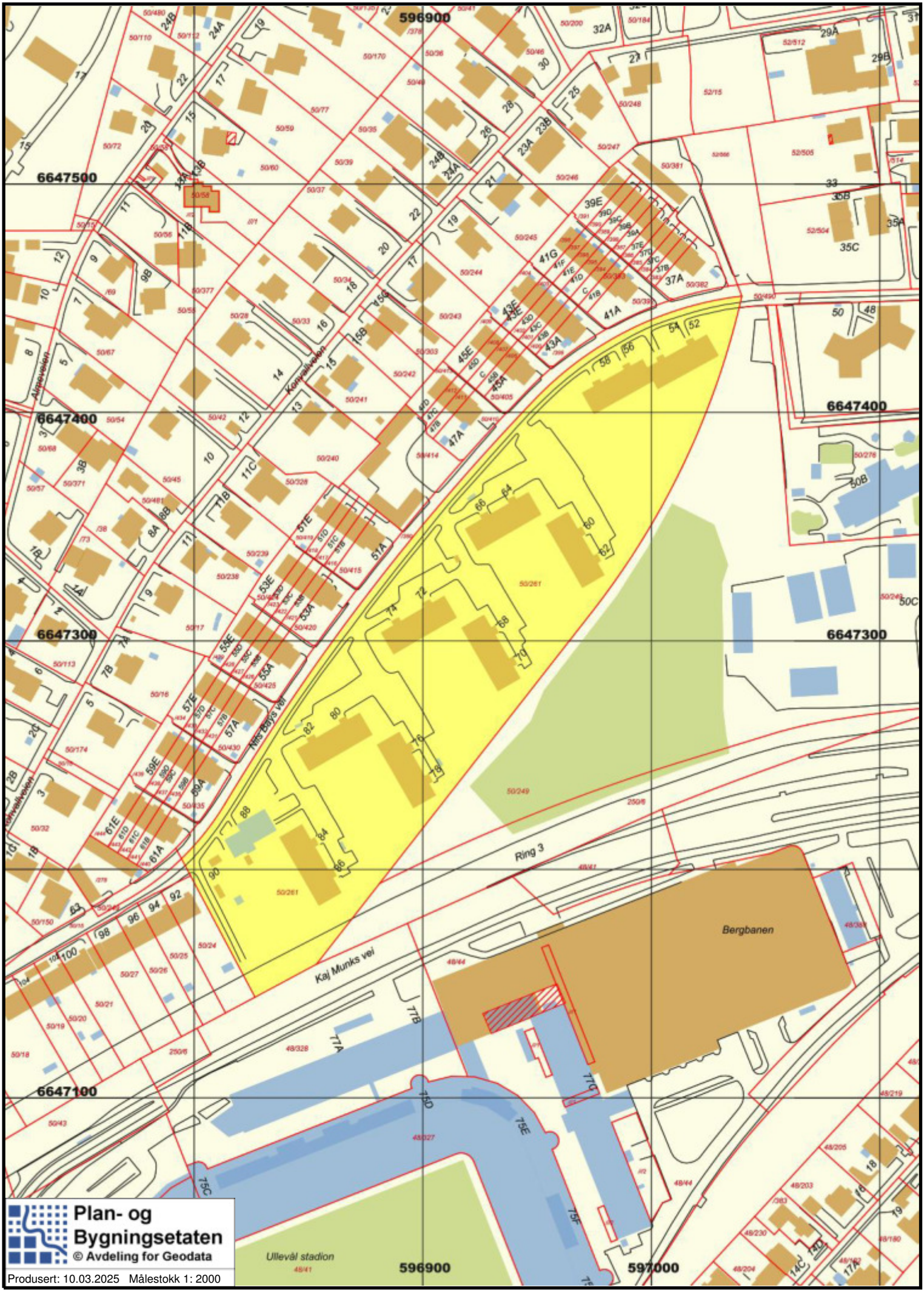
Målestokk= 1: 2000.

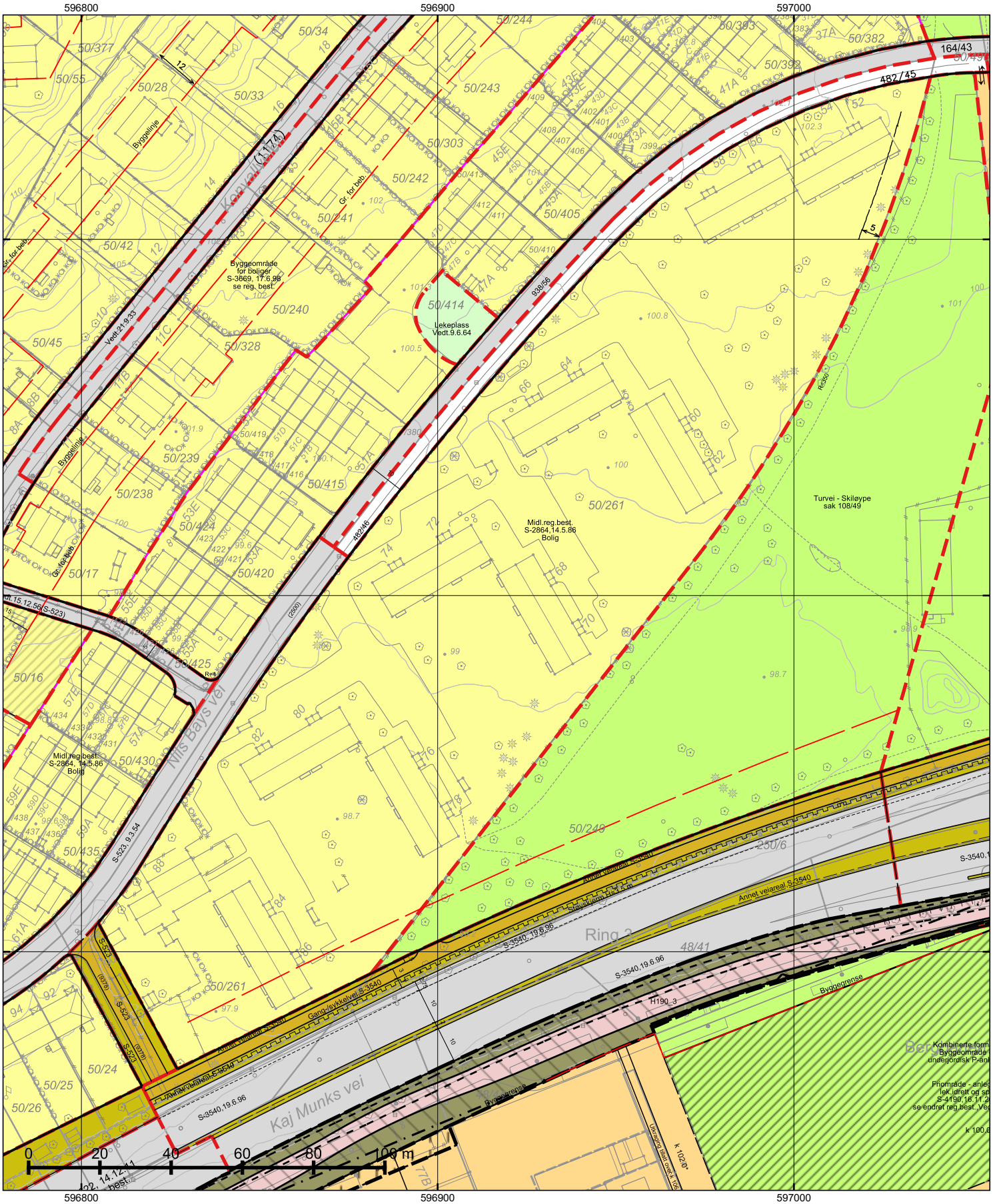
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596900
6647500
6647400
6647300
6647100
597000
Ring 3
Kaj Munks vei
Bergbanen
Ullevål stadion
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.03.2025 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

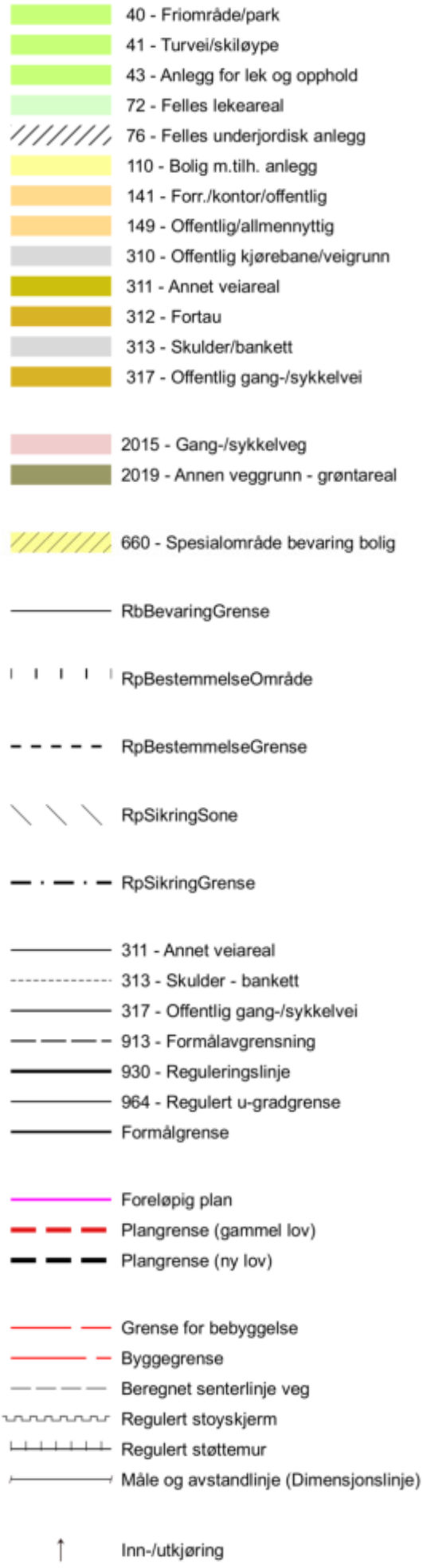
PlottID/Best.nr: 139453/ 86507220
Adresse: NILS BAYS VEI 84
Gnr/Bnr: 50/261

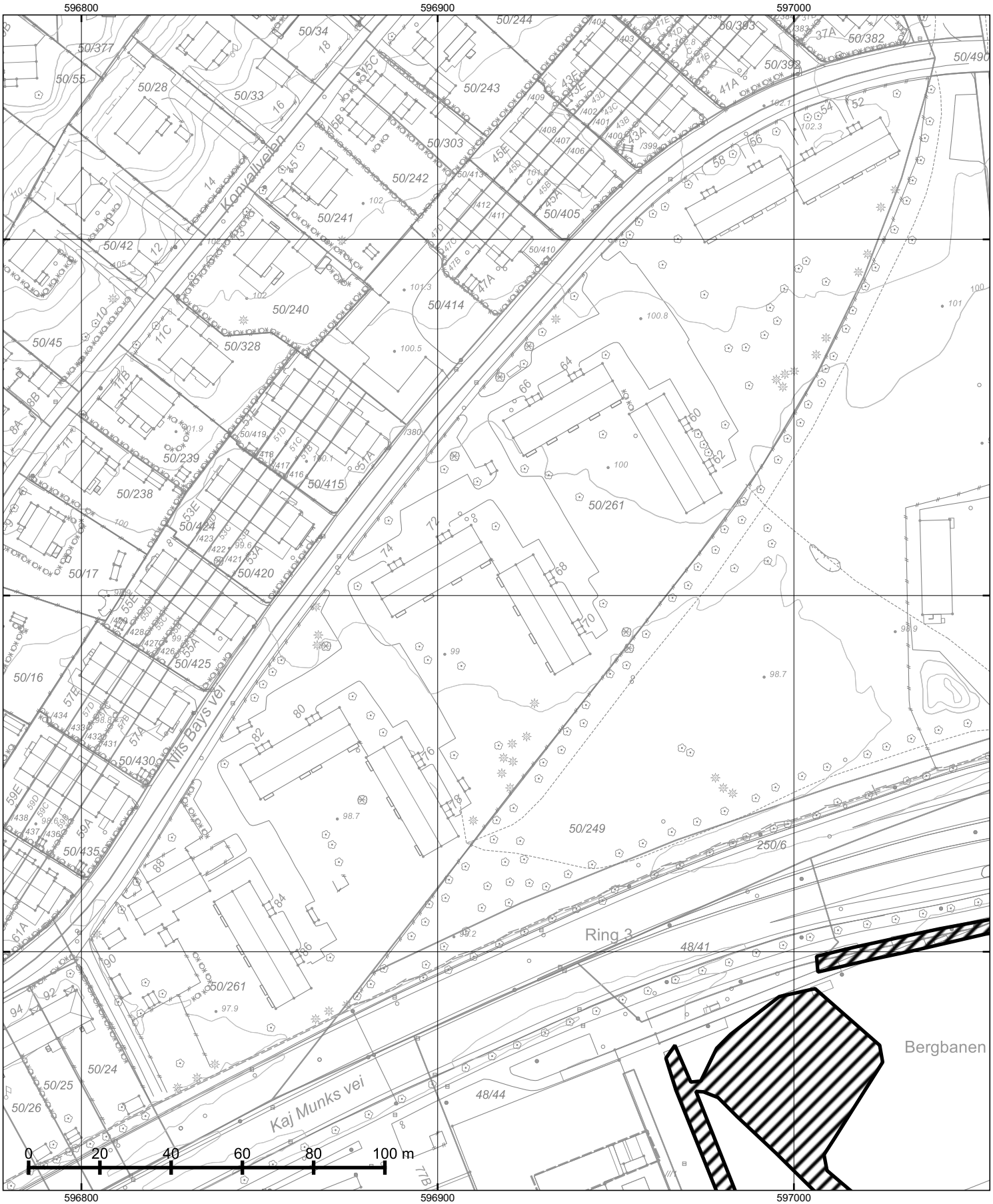
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139453/ 86507220
Adresse: NILS BAYS VEI 84
Gnr/Bnr: 50/261

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139453/86507220
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-3540

Riksvei 150, Store Ringvei, Ullevålskrysset-Nydalen. Endret reguleringsplan for hovedvei, samleveier, gang-/sykkelveier m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199404972
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 22
Knytning(er) mot andre planer: V051007

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV150 MELLOM ULLEVÅLSKRYSSET OG NYDALEN

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, tunnel, fortau, gang- og sykkelvei, undergang, skulder, og annet veiareal
- Byggeområde: Bolig, offentlig bygning og allmennyttige formål (tribuner, idrettshall/forretninger/kontorer/hotell)
- Spesialområde: Kommunalteknisk virksomhet, trafo
- Friområde: Parker, turveier, anlegg for idrett, sport o.l.
- Fellesområde: Felles avkjørsel
- Område regulert i tidsrekkefølge: Offentlig trafikkområde/ byggeområde/ friområde

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen innenfor en teknisk/estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.
For boliger der kravene til utendørs støynivå ikke tilfredsstilles, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at innendørs ekvivalent støynivå (døgn) kommer ned mot 30 dB(A). Utendørs oppholdsareal skal ha et støynivå ned mot 55 dB(A).
Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer. Støyvurdering utarbeidet av GRØNER AS og støynotat fra Statens vegvesen, Oslo, oktober 1995 legges til grunn for dette arbeidet.
Boliger langs de deler av planområdet som utsettes for mer trafikk og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60 dB(A) ved soverom, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon.
Støyskjermer som skal bygges, framgår av plankartet og er dokumentert i ovennevnte støyrapporter.
Alle planlagte støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Områder som i planen er kalt "annet veiareal" eller "friområde" skal tilsås og beplantes. All beplantning i tilknytning til veianlegget skal være opparbeidet i tråd med detaljplan før anlegget tas i bruk. Detaljert beplantningsplan forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.
Arealer som midlertidig må graves opp som en følge av gjennomføringen av anlegget skal så vidt dette er mulig, tilbakeføres i den stand de var før inngrepet ble gjort.
Murer og konstruksjoner som eksponeres i dagslys, skal bearbeides arkitektonisk både med hensyn til formgivning og materialbruk på overflaten. Veianlegget skal mest mulig fremstå som en estetisk helhet.

§ 5. Hele planområdet tillates brukt til rigg og anleggsområder i tilknytning til gjennomføring av foreliggende planforslag.
a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 11.10.75, skal følges.
b) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes kap. 52:33.
c) Drensvann og spillvann fra tunnelen som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing.
d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.
e) Ved omlegging av gang- og sykkelveier skal alle nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet langs planområdet, uten unødige omveier for syklister og fotgjengere.

§ 6. Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.
<u>Område A</u>
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
<u>Område B</u>
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige

trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten.
Utbygger skal dokumentere områdenes standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

På riggområde ved tunnelpåslaget i vest skal utbygger i anleggsperioden sikre tilstøtende barnehage mot ytterligere støy og luftforurensning. Dette betyr oppsetting av midlertidig støyskjerm, samt tiltak for å redusere støvspredning fra riggen.

§ 7. I tilfelle utbygging av en 1.etappe, som vist på plan fra Statens vegvesen Oslo, tillates Sognsveien stengt for tverrtrafikk over Store Ringvei.

§ 8. I forbindelse med utkjøringen av masser skal transportplan forelegges Oslo kommune for uttalelse før anleggsarbeidet startes opp.

§ 9. Det skal utarbeides en deponiplan og en beskrivelse av anleggsarbeidets forurensningspotensiale og de avbøtende tiltak og beredskap som vil bli gjennomført i den forbindelse. Beskrivelsen skal oversendes Fylkesmannen til uttalelse før det gis byggetillatelse.

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199707446-31	Saksbeh: Tore Mauseth	Arkivkode: 512.1

OPPHEVELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR TÅSENTUNNELEN

I reguleringsvedtaket for Tåsentunnelen av 19.06.1996 ble ulike areal regulert i tidsrekkefølge, utdrag fra §6 i reguleringsbestemmelsene:
"Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.

Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten."

Enkelte delområder er allerede erstattet med nye reguleringsplaner, slik at rekkefølgebestemmelsene ikke lenger gjelder. Plan- og bygningsetaten ønsker nå kun en formell bekreftelse fra Statens vegvesen Oslo om at områdene regulert i tidsrekkefølge, som avtegnet på vedlagte kart, kan tilbakeføres til opprinnelig regulering, slik de var før vedtak av reguleringsplan for *Tåsentunnelen*. Angjeldende områder tilhører kategori *Område A* i reguleringsbestemmelsene referert over*. Øvrige områder regulert med rekkefølgebestemmelser i samme plan, lokalisert ved Bergkrysset og langs Ullevålsletta, må avvente tilbakeføring til gjeldende regulering inntil 1.etappe i T-baneringprosjektet er ferdigstilt*, eventuelt også inntil utbygging av Ullevålskrysset eller eventuell ny regulering av Ullevålsletta er gjennomført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN Avdeling Vest - Seksjon egne planer

Brede Norderud	Tore Mauseth
Seksjonsleder	Saksbehandler

Merk: Den 20.august 2003 ble de nye stasjonene åpnet på Storo og i Nydalen. Dermed er første etappe av T-baneringen ferdigstilt.

Oslo

S-523

Regulering av Nils Bays vei - Vei 2500 og forbindelsesvei mellom Konvallveien og Nils Bays vei samt gangvei mellom Nils Bays vei og Kaj Munks vei.

S-523 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.03.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401703
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V151256

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

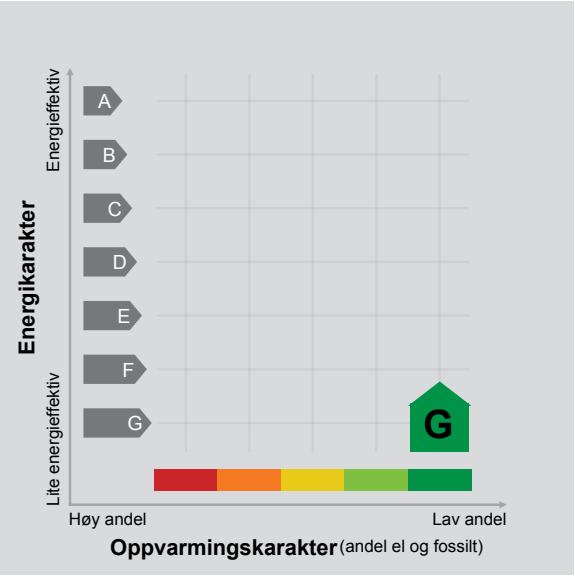
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Bays vei 78
Postnummer	0855
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	96
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80137842
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-92499
Dato	15.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nils Bays vei 78
Gnr. 50 Bnr. 261 Snr. 96 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0087

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater