PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NILS BAYS VEI 74

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nils Bays vei 74 , 0855 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 261, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26150 **Eiendomsverdi ref nr:** UF6152

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra etterkrigstiden med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader kledd med stålplater. Takkonstruksjon av typisk saltak, antatt tekket med takstein. Bygning oppført i 3 etasjer med loft og kjeller. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har både parkettgulv, laminat og belegg.
Veggflater hovedsakelig med malte tapet/strie.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning, håndletrørker og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning på to vegger med overskap, benkebelysning og fliser på vegger. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Avtrekksvifte integrert i overskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og på vegg ved servant, malt strietapet på vegger og malt takflate.
Veggmontert servant med to-greps armatur, og gulvstående klosett.
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og utenpåliggende forkrommede rør.
Stoppekraner plassert i kjeller, på bad og under kjøkkenvask.
Synlig avløpsrør i plast og støpejern.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 4 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

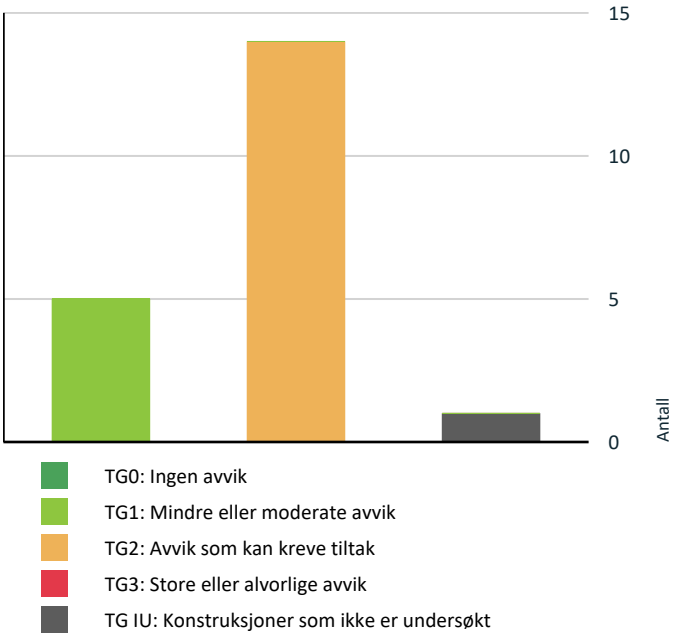
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder eldre standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1981 mot gate og 2016 på soverom mot fellesområder.
Doble glass i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger og redusert funksjon samt utvendig slitasje. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fintérte inngangsdører.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass produsert i 2016.
Døren er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke påvise om inngangsdører innehar brannmotstand etter dagens krav som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredstille dagens krav til brannmotstand må det enten påføres brannegenskaper på dør og karm eller skifte til en dør som innehar brann B-30 egenskaper.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål og betong. Rekkverk med glassplater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har både parkettgulv, laminat og belegg.
Veggflater hovedsakelig med malte tapet/strie.
Malte slette takflater.

Tilstandsrapport

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,50 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater innehar bruksslitasje spesielt gulvflater i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik gulvene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvene evt utbedres/slipes eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5, 10 og 13 mm på soverommene, ca 7 mm i entré og ca 10 mm på kjøkkenet samt ca 12 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm. Det er registrert mindre ujevnheter på kjøkkengulvet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Diverse plassbygde skap.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning, håndletrørker og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert slitasje og svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje og svertesopp på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beige 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt. Det er svakt fall til sluk.
Det er slitasje i fuger samt påvist bom under fliser ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. Det er registrert enkelte gulvfliser med indikasjon på bom (hulrom under flis). Forholdet kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke uvanlig at dette forekommer, og det trenger ikke nødvendigvis ha umiddelbar betydning for funksjon. Over tid kan det imidlertid være en risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner. Det anbefales å følge med utviklingen. Tiltak kan vurderes ved endring i tilstand, som sprekkdannelser eller løse fliser. Eventuell utbedring vil normalt innebære lokal reparasjon eller utskifting av berørte fliser.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast er plassert i dusjsonen.
Hovedsluk er plassert under servantinnredning. Grunnet plassering og utforming lot det seg ikke påvise om sluket er i plast eller støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er i hovedsak støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt og slukløsning har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett og håndkletørker tilkoblet radiatorvarme.
Opplegg for vaskemaskin.

–

Kosmetisk krakelering i vasken.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning på to vegger med overskap, benkebelysning og fliser på vegger. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Avtrekksvifte integrert i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på innredning og avtrekksvifte.
Deksel for lyspære mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte komponenter ved behov. På sikt bør modernisering eller full utskifting av kjøkkeninnredningen påregnes for å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Forholdet anses i hovedsak som alders- og bruksrelatert og har begrenset betydning for dagens bruk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk fremstår som eldre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre kjøkkenavtrekk anbefales kontrollert og eventuelt oppgradert eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og funksjon. Regelmessig rengjøring og vedlikehold bør også utføres. Et eldre kjøkkenavtrekk kan ha redusert kapasitet og funksjon, noe som kan føre til dårligere ventilasjon, økt matos, fukt og lukt i boligen. Dette kan over tid bidra til slitasje og et mindre godt inneklima.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og på vegg ved servant, malt strietapet på vegger og malt takflate.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert servant med to-greps armatur, og gulvstående klosett.
Naturlig ventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og utenpåliggende forkrommede rør.
Stoppekraner plassert i kjeller, på bad og under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



Stoppekraner plassert bak toalett på badet.



Stoppekraner plassert under kjøkkenvask.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 4 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke svart opp av selger.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ikke svart opp av selger.

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

   Ikke svart opp av selger.

4. 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?
   Ikke svart opp av selger.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ikke svart opp av selger.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke svart opp av selger.

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Generell kommentar

Det er påvist koblingspunkter som er teipet og ikke avsluttet med lokk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

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

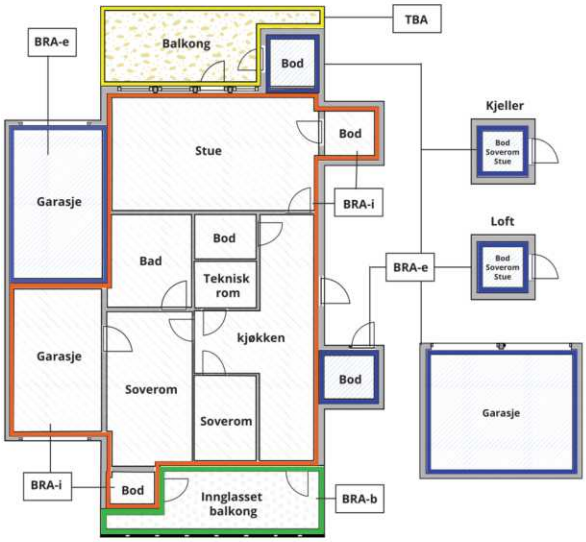
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod (ikke målbart areal)					
2. Etasje	77			77	5
Kjellerbod		4		4	
SUM	**77**	**4**			**5**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod (ikke målbart areal)		Bod	
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, stue/spisestue, gang, toalettrom, bad, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 4,6 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 12 m2. Grunnet lav skråtakshøyde er denne boden i ikke målbar.
I tillegg disponerer leiligheten er kjellerbod på ca 4,2 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	261		73	25200 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Nils Bays vei 74

Hjemmelshaver
Jansen Petter, Oslo Kommune

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ullevålsletta Boligsameie	917 / 89970	OBOS Eiendomsforvaltning AS	986474234

Felles gjeld:
Kr. 51 285 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Ullevålsletta Boligsameie i Bydel Nordre Aker.
Gjennomgående 4-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet med med kort gange til t- bane, buss, forretninger på Ullevål Stadion og Tåsen skole samt tur- og parkområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private stikkveier.

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

Opparbeidet tomt på 25168,1 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6536,86,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, fellesutgifter, forsikring, kabel-tv, varmtvann og fyring .

For informasjon om sameiet finnes det på: www.ullevålsletta.no

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Informasjon om ordningen finnes på sameiets hjemmeside, http://www.ullevalsletta.no

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	53000207			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	01.06.2026	
3	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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 ytteregger). 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 ren 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.

• 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

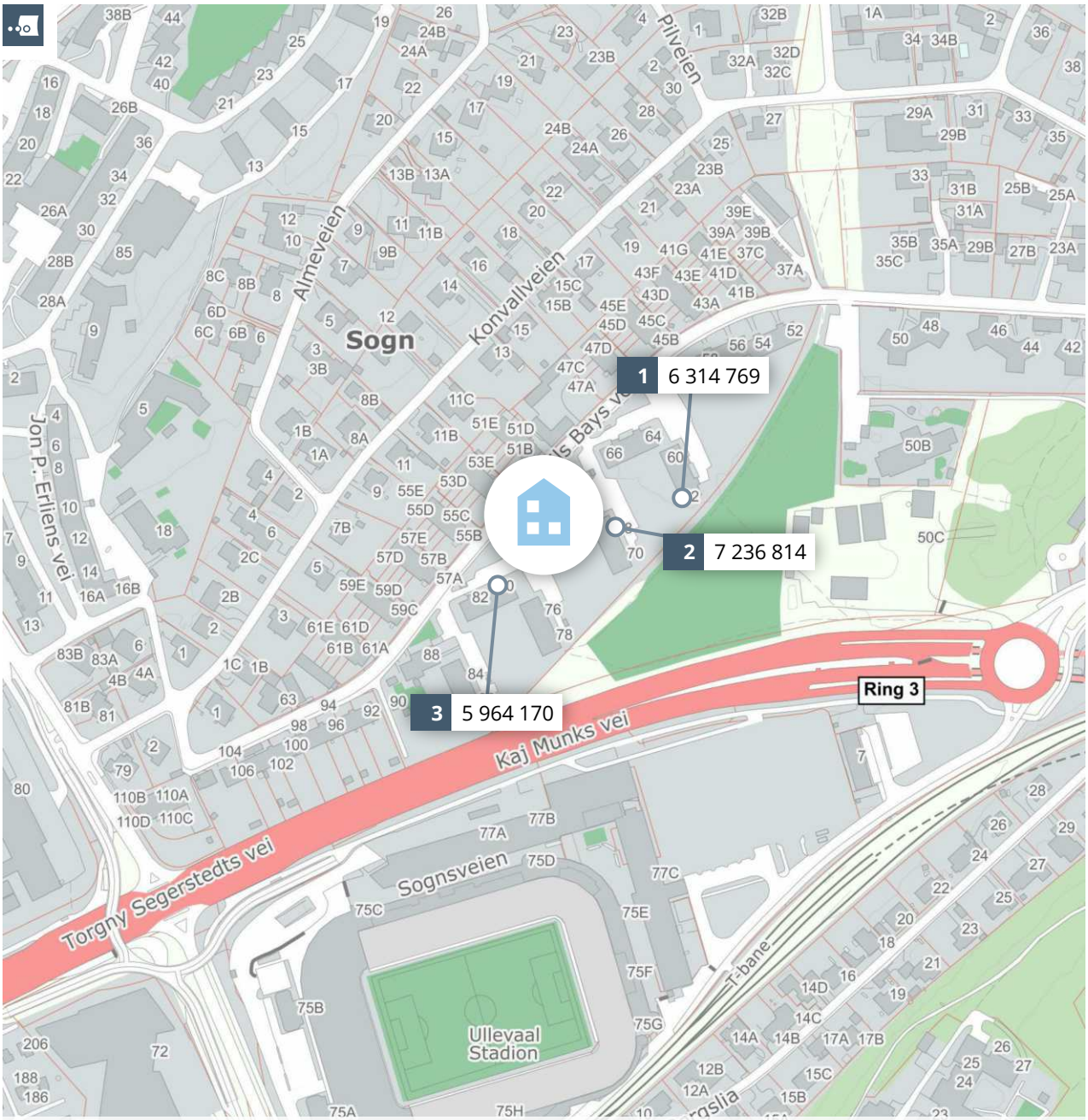
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/UF6152

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



Meglers verdivurdering

NILS BAYS VEI 74

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marte Førde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Bays vei 74, 0855 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1963

GNR 50 BNR 261 FNR 0 SNR 73 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Verdivurdert til

6 200 000

16 329	6 216 329	80 732
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	4 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	6 537
Formue	0
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nils Bays vei 62 63 m²	1954	2. etg	2 sov	03.09.2024	6 300 000	**6 300 000**	14 769	6 314 769	**100 234**
2	Nils Bays vei 68 77 m²	1955	2. etg	3 sov	14.04.2026	6 300 000	**7 220 000**	16 814	7 236 814	**93 985**
3	Nils Bays vei 80 63 m²	1955	3. etg	3 sov	03.10.2024	6 100 000	**5 950 000**	14 170	5 964 170	**94 669**

Dette er en innholdsrik 4-roms leilighet med stort potensial og noe moderniseringsbehov. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, omgitt av grønne og velholdte fellesarealer med lekeplass, noe som skaper et hyggelig og familievennlig bomiljø.

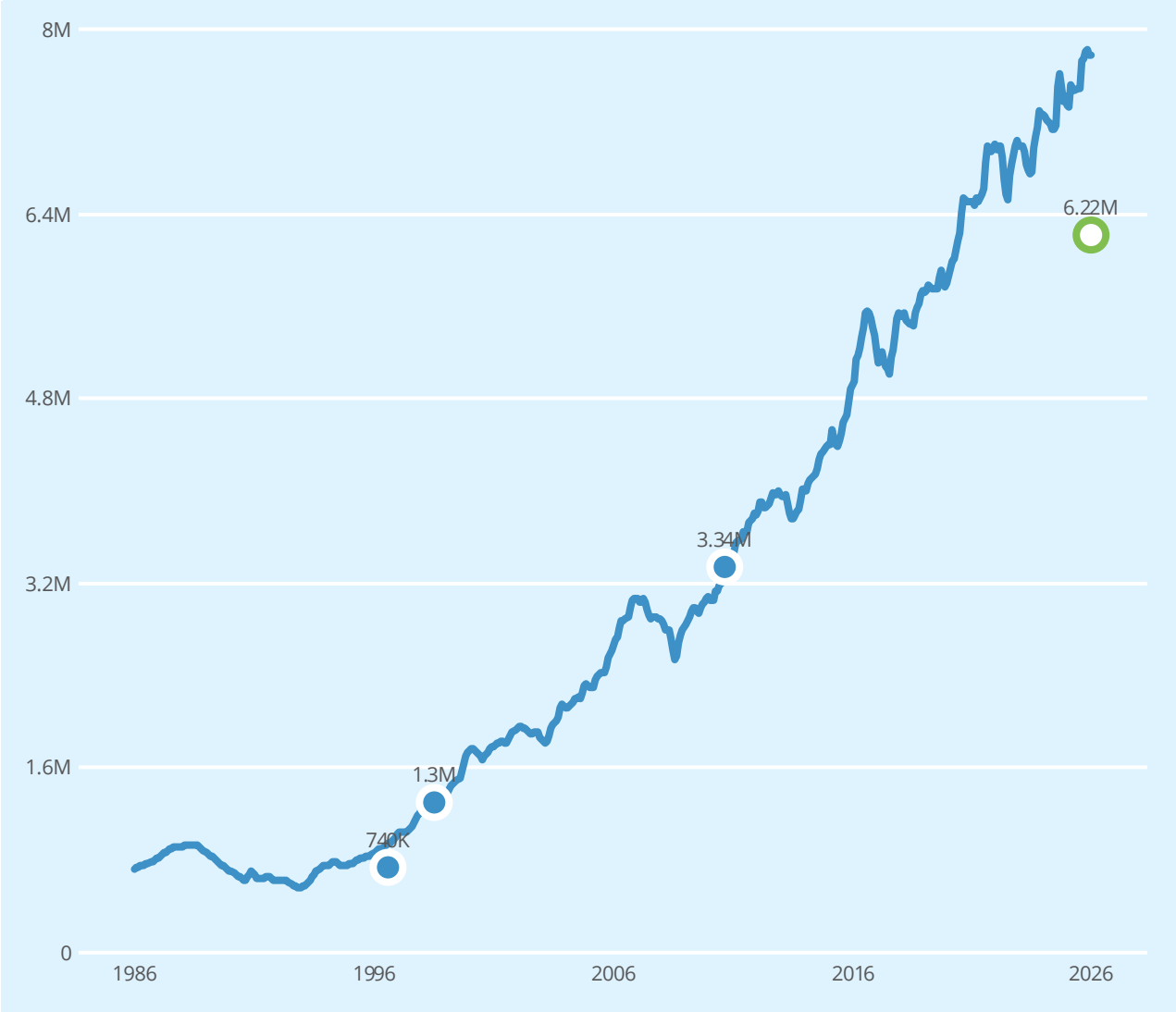
Boligen har en svært god planløsning som består av entré, romslig stue/spisestue, separat kjøkken, innvendig bod, tre gode soverom, separat toalett og bad. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 4,6 m² med hyggelige solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.01.2011	18.01.2011	05.04.2011	2 800 000	3 200 000	141 543	3 341 543	2
09.10.1998		09.10.1998	-	1 300 000	-	1 300 000	
07.11.1996		07.11.1996	-	740 000	-	740 000	
07.01.1987		07.01.1987	-	800 000	-	800 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen er satt etter dagens marked og sammenlignbare salg i området.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ULLEVÅL STADION grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
6 350 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Leiligheter solgt i ULLEVÅL STADION grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

6.7M
6 393 000 Salgspris i snitt
6 167 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 260 ULLEVÅL STADION grunnkrets i snitt siste 9 mnd
107 162 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd
80 732 Nils Bays vei 74 Totalpris 6 216 329

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260333
Addresse	Nils Bays vei 74		
Postnr.	0855	Sted	OSLO
Selgers navn	Petter Jansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

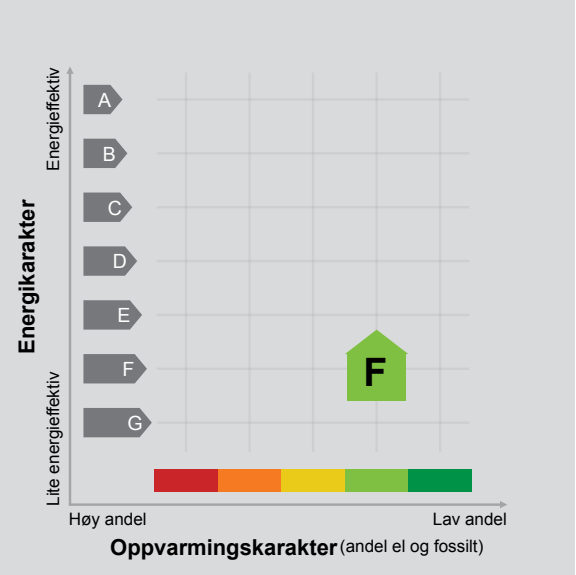
Signert av *Petter Jansen*

Initialer selger:
P J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0855
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80137826
Merkenummer	Energiattest-2025-210102
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260333 . Vår ref.: 7746-1-073 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullevålsletta Boligsameie
Organisasjonsnr:	986474234
Seksjonseier:	Jansen, Petter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	073
Adresse:	Nils Bays Vei 74, 0855 OSLO
Seksjonsnummer:	73
Gnr.	50
Bnr.	261

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 53000207.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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:	6,90%
Restsaldo	882 074,00
Innfrielsesdato:	30.09.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208404830
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	720 071,00
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 536,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 296,86	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	628,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 498,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	51 285,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602868
Restsaldo:	8 990,19
Kapitalkostnader:	197,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208404830
Restsaldo:	7 339,03
Kapitalkostnader:	59,40
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 329,22,-, 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 Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Annen informasjon:

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

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Drange Brønstad, e-post: styret@ullevalsletta.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7746
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sissel Eckblad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 238.610,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Alle verv er for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- [nn] [nn]

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 8

Ordensreglement punkt 8, for varmepumpe på balkong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillegg i punkt 8 av Ordensreglementet:

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

Forslag til vedtak
Tillegget vedtas som beskrevet.

Sak 9

Ordensreglement punkt 1, gjenstander på fellesområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Foreslås endret.

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

Sak 10

Utbedring av avløp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Utbedringen kan finansieres ved

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Eierne betaler inn et halvt års husleie

Forslag til vedtak 2

Sameiet tar opp et langsiktig lån

Forslag til vedtak 3

Eierne betaler inn noe ekstra husleie, resten dekkes med lån

Styrets årsrapport

1. Styret har bestått av styreleder Randi Elizabeth Hognestad og styremedlemmene Petter Drange Brønstad, Hamid Shegarfi og Sissel Eckblad. Det har vært merkbart at det har vært en person mindre til å ta seg av oppgaver.

2. Styret har hatt møte hver måned unntatt juli, ofte på Teams. Det har vært månedlig salg av vaskekort inntil betalingsterminalen kom på plass. Det var innbetaling av parkeringsavgift og utdeling av parkeringsoblater i januar.

3. Årsmøtet ble avholdt med fysisk oppmøte i april.

4. Styret har informert via Vibbo. Viktige saker er sendt til Vibbo-registrert epost, svært viktige på SMS.

5. Økonomien gikk i pluss, hovedsakelig takket være lavere fjernvarmekostnader. Styret foretok derfor en ekstra nedbetaling av lånet. Fasadevask ble utsatt til 2025.

6. Ny 10-års kontrakt er inngått med barnehagen. Vinduene i barnehagen og vaskeriet ble byttet av Selvaag Prosjekt. Barnehagens vinduer ble finansiert med låneopptak. Barnehagens husleie ble vesentlig økt, øremerket utbedring av barnehagebygget og dekning av de nødvendige lån.

7. Bygårdsservice har tatt seg av vaktmestertjenestene. Vaktmester Paal ordner stort og smått som lys, dørpumper, takrenner, søppel, porttelefoner, hekker og dørskilt. Rene Trapper vasker i oppgangene hver uke, og årlig på loft og i kjeller.

8. Hageform sto for beskjæring av trær og busker, særlig langs veggene med tanke på kommende fasadevask. Samme firma skal bekjempe parkslirekne (fremmedliste/forbudt plante) i 2025.

9. Dugnad ble gjennomført i bra vær med saft og vafler. Mye ble ryddet og kastet.

10. Betalingsterminal ble installert i vaskeriet for vanlige betalingskort.

11. Dørene i 64/66 fikk nye låser og nøkler, nå er det bare 60/62, enkelte kjellerboder og vaskeriet som har gammel nøkkeltype.

12. Elektronisk bestillingsordning for nøkler er på plass. Der hvor styret har reservenøkler liggende blir bestillingen kansellert og eier får kjøpe nøkkel direkte til lavere pris.

13. Parkeringsplassene har hatt godt belegg, og noen nye ladebokser er satt opp på stolpene. Sameiet er nå eier av anlegget. Ene ladestolpen har fått hard medfart, vaktmester utbedret i flere omganger.

14. Åtte balkonger er utbedret der gammel silikon i skjøtet mellom balkong og vegg slapp regnvann ned til balkongen under. Ansvarsfordeling ble juridisk avklart.

15. Nøkler til søppelskur er hengt opp i alle uteboder.

16. Ti HMS kontakter hadde en samling. HMS-runder ble gjennomført vår og høst. Kontaktene har velvillig tatt runde i ekstra oppganger, men det trengs flere kontakter.

17. Inspeksjon avdekket behov for vedlikehold av dekket på samtlige tak. Over 100 takstein ble byttet ut, mange beslag byttet og en av pipene reparert utvendig. Mose ble fjernet og enkelte overhengende grener tatt bort.

18. Jordfeil i 80/82 var forårsaket av boring for å ta inn internett-kabel i en leilighet – boringen klemte sammen strømledningen til trappebelysning og loft. Feilen var vanskelig å lokalisere, men ble heldigvis funnet i tide. Ledningene var varmeskadet. Regningen er betalt av leilighetens eier.

19. Avtale med Stor-Oslo Rørleggerservice er inngått, med rabatt til beboere. SOR utførte service på sameiets anlegg. SOR fant mangler på hovedstoppekran i 80 og 58, begge utbedres i 2025. De sentrale pumpene for

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

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

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

22. Vannlåsen i vaskeriet ble reparert.

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Feietilsyn er gjennomført i sameiet uten avvik.

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 17.03.2025
Styret i Ullevålsletta Boligsameie

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

Sissel Eckblad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 300
Parkering	186 351
SUM ANDRE INNTEKTER	**188 651**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 443
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 443**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 223 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 106, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	31 677
SUM INNTEKTER VASKERI	**31 677**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2017	-3 175 416	
Nedbetalt tidligere	1 462 735	
Nedbetalt i år	315 663	
		-1 397 018
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 571	
		-744 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 141 447**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 51FA3-V550E-WXKS5-1FNMH-N4P2A-S16OJ

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 13:14:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 51FA3-V5S0E-WXKS5-1FNMH-N4P2A-S16OJ

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

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

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 7746 **Selskapsnavn:** ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 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/

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

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 24.04.2023
Sist endret på årsmøte 15.04.2026

§ 1.

Navn og formål:

Sameiets navn er Ullevålsletta Boligsameie.

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

Sameiets formål er å:

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

§ 2.

Årsmøte:

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

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

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

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

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

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

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

- Endring sameiets vedtekter.

§ 3.

Styre:

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

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

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

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

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

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

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

§4

Råderett m.v.:

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

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

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

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

§ 5.

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom:

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

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

§ 6

Vedlikehold, tilsyn mv.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.

Skader/forsikring:

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

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

§ 8.

Fellesutgifter

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

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

§ 9

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

Ullevålsletta boligsameie

Ordensreglement

Vedtatt med endringer fra årsmøte 21.04.2021 og 07.04.2025

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

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

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

2. Stikkveiene må alltid være fremkommelige av hensyn til brann- og syketransport, søppeltømming etc. Det er ikke tillatt å parkere her, eller utenfor oppgangene i lengre tid. Dette er kun til rask av- og pålessing. All parkering av kjøretøyer skal finne sted på de oppmerkede oppstillingsplassene som leies og betales av seksjonseierne. Gjesteparkering må finne sted i Nils Bays vei, med mindre det er betalt for ekstra oppstillingsplasser til formålet av seksjonseier. Oppstillingsplasser kan leies ved henvendelse til det styremedlem som er parkeringsansvarlig. Korteste vei til og fra Nils Bays vei skal velges ved motorisert ferdsel til/fra sameiets område.

3. Boligsameiet har parkeringsplasser til utleie på årsbasis. Utleien administreres av parkeringsansvarlig i styret. Det selges oblat til én parkeringsplass per seksjon ved årsskiftet, og man har førsterett på videre leie av den plassen man allerede har. Oblatet gjelder for ett kalenderår. Hvis det etter dette fortsatt er ledige plasser, kan man få leie disse etter henvendelse til parkeringsansvarlig. Nye beboere/eiere kan overta plasser uten ekstra betaling til leieperioden er ferdig. Ved ledig kapasitet kan også eksterne leie parkeringsplass.

4. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft. Gass til gassgrill eller primus oppbevares enten i leiligheten eller på balkongen. All bruk av kullgrill på felles plen og på fellesområder må foregå minst 6 meter fra balkongene

5. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene grunnet brannfare. Det er tillatt å bruke gass-eller elektrisk grill, men vis hensyn til naboer.

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

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

9. Vaskeriet kan benyttes etter registrering på oppsatt liste. Ellers henvises til egne regler for bruk oppslått i vaskeriet. Enhver skade som oppstår på inventaret, skal meddeles styret eller vaktmester. Det maskinelle utstyr skal benyttes overensstemmende med bruksanvisning i vaskeriet. Skade på utstyret som følge av at disse anvisninger ikke er fulgt, vil kunne føre til erstatningskrav fra sameiet.

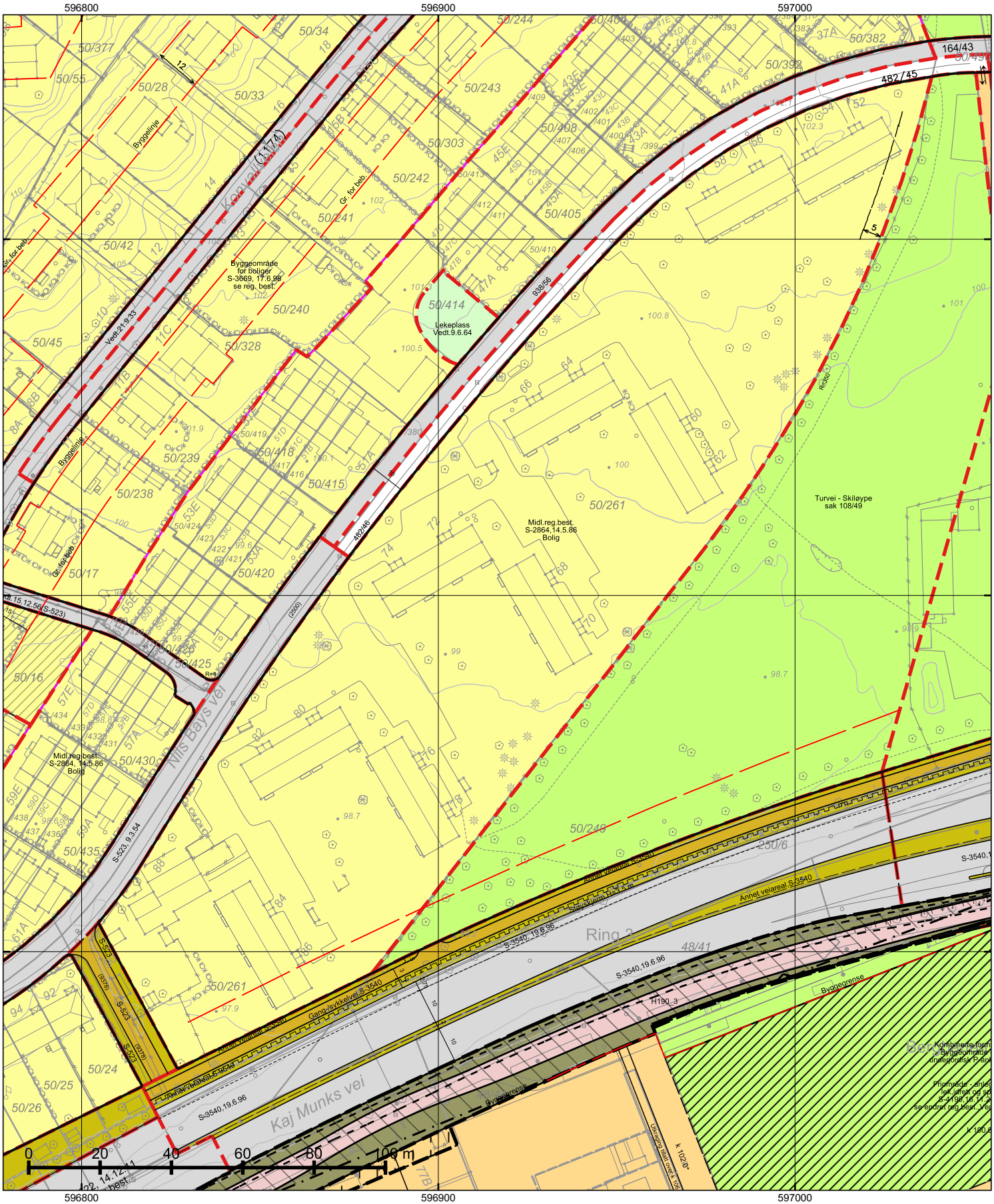
10. Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukere av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder, og vi oppfordrer til lufting på de store grøntområdene utenfor sameiet. Det må tas hensyn til barn som leker og eventuelt sover i vogner utenfor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

11. Styrets retningslinjer for behandling av saker i Sameiet:
    Ved brudd på husordensreglene eller uskrevne regler for opptreden i bofellesskap, oppfordrer styret primært beboerne om å anvende «internjustis», dvs. at den/de som påføres ulempe forsøker å løse konflikten ved å ta problemet direkte opp med den/de som forstyrrer. Dersom dette ikke fører frem, eller dersom det påklagede forhold er av slik karakter at styret bør bringes direkte inn (f.eks. ved adferd det er rimelig å anta ikke kan løses ved selvjustis), skal det sendes skriftlig klage til styret.

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

    Når styret har mottatt en skriftlig klage, vil det bli sendt kopi av denne med standard følgeskriv til klagemotpart. Dersom klagemotparten er leier, sendes også 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

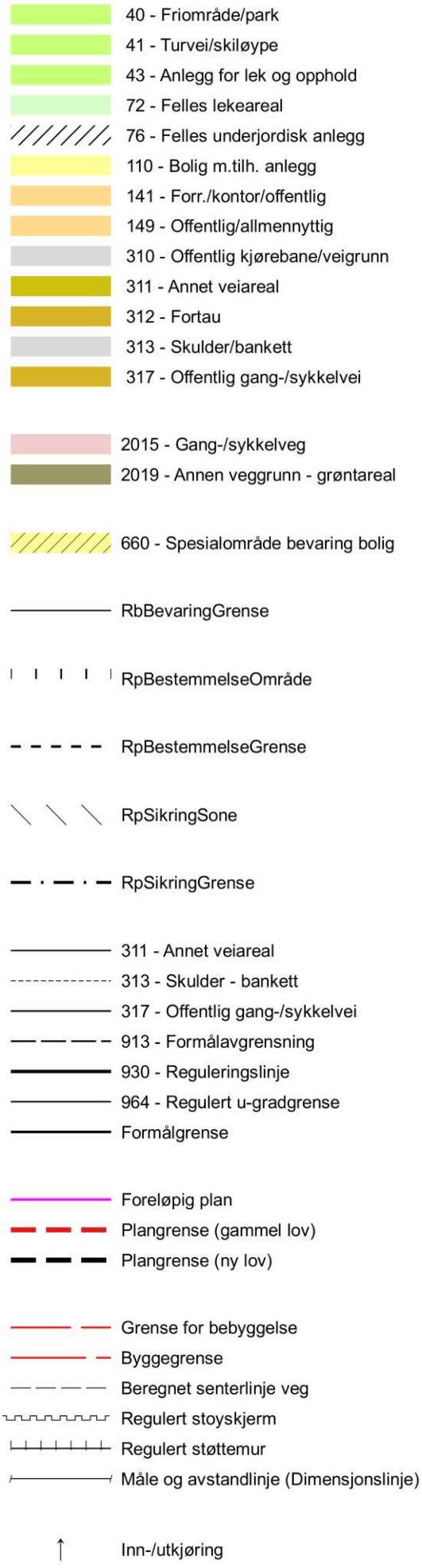
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158556/ 86533721
Adresse: Nils Bays vei 74
Gnr/Bnr: 50/261
Deres ref.:
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: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158556/86533721
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533721
Deres ref: 9239258

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 261.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 261.

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

25168 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

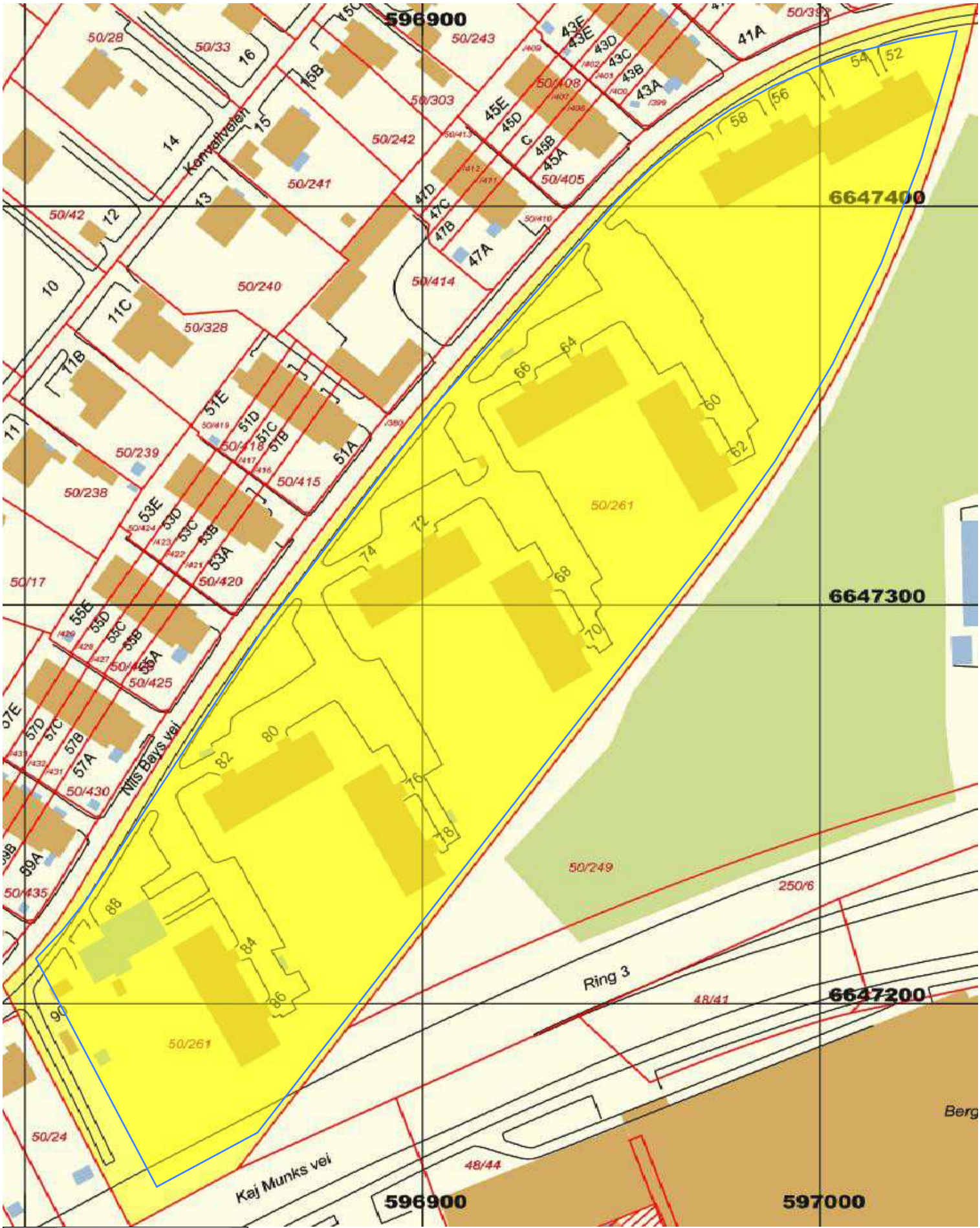
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

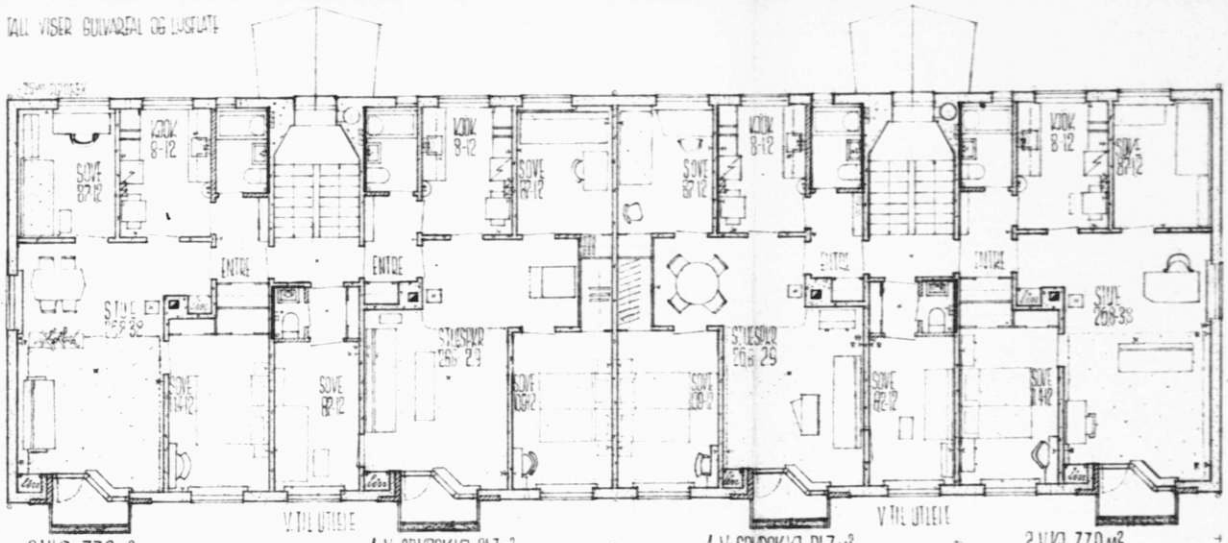
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten

TALL VISER GULVAREAL OG LUSTUFT



BETEGNELSER
- TEGLSTEIN
- BETONG
- SIPOREX
- TREULL PL. (KJØK I KJELL)
- L2 VERBOD
- L11 VOLSHØID

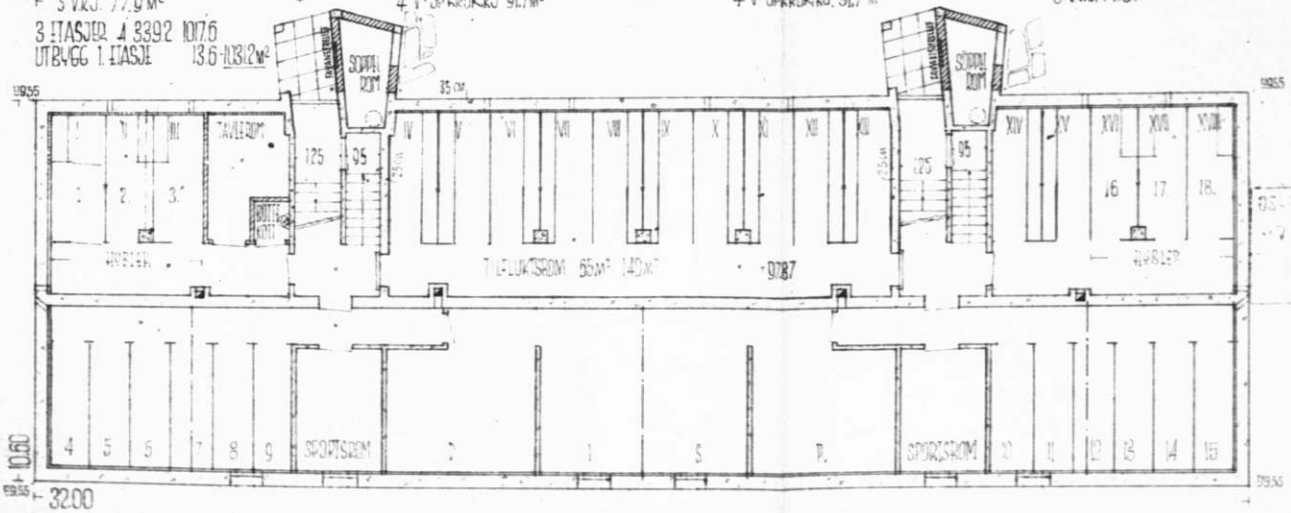
+ 3 V.KJ. 77.9 M²
3 ETASJER Á 33.92 101.76
UTBYGG 1. ETASJE 13.6 = 103.2 M²

4 V+SPISEKJ. 91.7 M²

4 V+SPISEKJ. 91.7 M²

3 V.KJ. 77.9 M²

117



SLETTA IVB

BLOKK 63 M 1:100
ETASJEPLAN KJELLERPLAN
OSLO 30.02.20.453 BL 13
SVERRE POULSEN ARK MNAL

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 12. juni 1963.

SF/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 50, bnr. 261, Nils Køsev. 68-70-72-72, bl. 62-63.

Journalnr.
52/3760.

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
1.12.1958.

Bygningens art

Byggherre
Ullevålsletta Byggelag A/S, v/o.r.sakf. Hjelm Friis, Prinsensgt. 12.

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegt. 15.

Ansvarshavende
Murmester J. B. Bakke, Klingenbergst. 7.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

.....
Distriktsingeniør
Stein Flåta

3000. 8. A. 673/62. –

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.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Bays vei 74, 0855 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 261, Snr. 73, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260333

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@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.
