PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ULLEVÅLSVEIEN 94 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ullevålsveien 94 B, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 29, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26315 **Eiendomsverdi ref nr:** MV8058

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT 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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med terrasse i bygningens 1.etasje, beliggende på Adamstuen, bydel St. Hanshaugen i Oslo.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles bereder.

Sigdal kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2020.
Benkeplate med underlimt kum og profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer.
Ingen ventilator over stekesonen.

Flislagt dusjbad med varmekabler, opplyst å være fra 2025.
Dusjsone med svingdører i glass og regnfallsdusj.

Wc-rom med veggmontert klosett.
Servant på vegg.

Opplegg for vaskemaskin i nisje mellom kjøkken og soverom.

Utgang fra stue til terrasse.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med terrasse i 1.etasje.

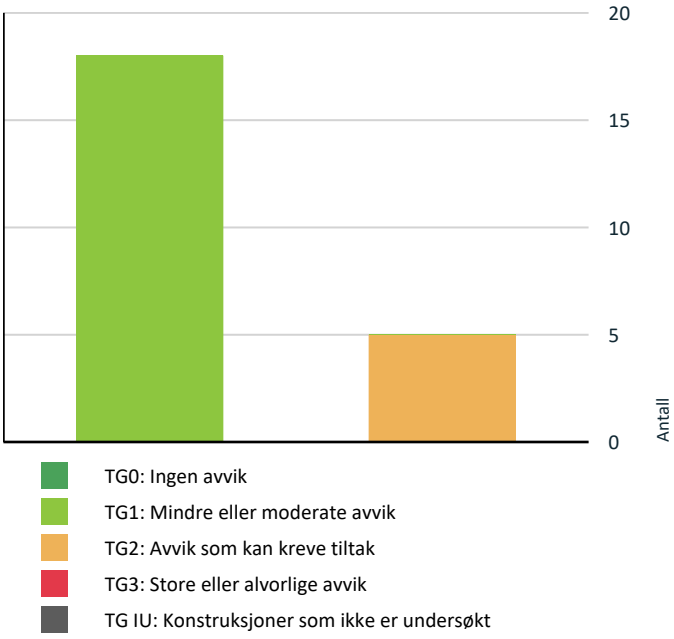
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Tidligere kontor/bod er slått sammen med dagens soverom.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at

Sammendrag av boligens tilstand

de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med terrasse i 1.etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE I 1.ETASJE.



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1994.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1993.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Døren har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Dørpumpe montert.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med terrassebord og betongheller.
Videre adkomst til fellesarealer.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betongkonstruksjoner med gulvbelegg.
Ellers malte flater

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ytterveggenes fasader er pusset og malt.
Saltak tekket med papp/membran.

Opplyst av selger:
Eiendommens historie
Vedlikehold gjort i regi av sameiet:
2023: Vedlikehold ventilasjonsanlegg, el-kontroll, brannluker på tak, infrastruktur og ladebokser i garasjeanlegg.
2022: Nytt tak.
2021: Ny garasjeport.
2017: Fasaden ble malt.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1995 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler

som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for
borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av
høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang.
Teppe på soverom.
Ellers 1-stavs parkett.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Dusjbad er opplyst å være fra 2025.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger dokumentasjon/sjekkliste fra utførende.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,03 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på

befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran/mansjett.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Dusjsone med svingdører i glass, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg), samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

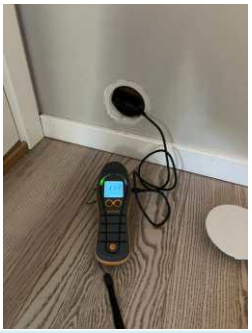
Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i tidligere hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Tilstandsrapport

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2020, opplyst av tidligere eier.
Profilerte fronter.
Benkeplate er opplyst å være i kompositt akryl, med underlimt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt er montert.

–

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på dekkside ved kum.
På befaring ble det påvist noe merker i kum.
Ellers normal bruksslitasje.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilator over stekesonen.

Vurdering av avvik:
• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rom med flislagt gulv med gulvvarme.
Tapet på veggflater.
Glatte malte himlingsflater

1. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant montert på vegg med speil på vegg.
Veggmontert klosett, ingen drenering i innkassing, Opplyst å være med sealingbag.

1. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.
Luftespalte mellom dør og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk felles ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer.
Det er avtrekk til ventiler i felles kanaler på kjøkken, wc-rom og dusjbad.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann opplyst å være fra felles bereder, plassert i kjeller.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i nisje mellom kjøkken og soverom

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved vaskemaskin siden det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Montering av waterguard for å hindre fuktskader/vanninntrenging i konstruksjonen.

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 lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Opplyst av tidligere salgsoppgave:
Arbeid utført:
Elsjekk AS, april 2023.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på dusjbad og wc-rom.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er ikke satt.

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

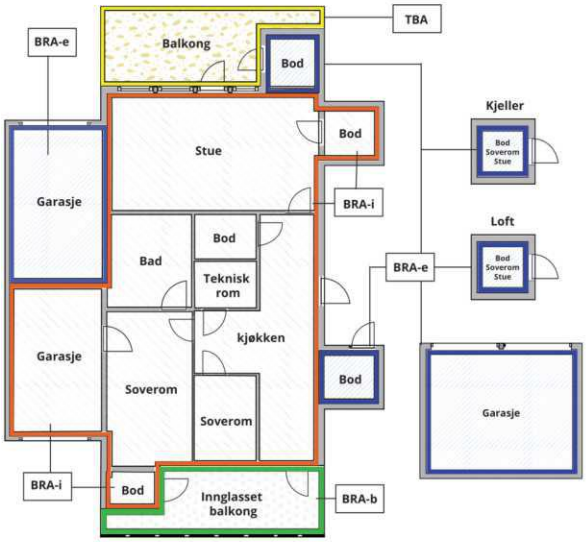
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet med terrasse i 1.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	19
Kjeller (fellesareal)		4		4	
SUM	**50**	**4**			**19**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, wc-rom, dusjbad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, dusjbad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til terrasse/platting med ett gulvareal på ca. 19 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,4 m²

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Tidligere kontor/bod er slått sammen med dagens soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2024: Stue, gang og soverom malt. Skiftet dørblader. Utført av selger.
2024: Møbelsnekret walk-in garderobe, vegg til vegg teppe på soverom. Utført av Shape Møbelstudio AS.
2025:
Totalrenovering av bad og toalettrom.
Toalettrom: nye fliser og varmekabler, tapet, nytt toalett og servant.
Bad: Ny membran, ny gulvflis og sluk. Nye våtromsplater over gammel flis (på vegg). Spesiallaget servant og innredning på bad.
Tilpassede dusjdører, belysning og elektriske håndkletørkere. Utført av Murerfirma Vegard Riis, Ringside Rørlegger
Nye fliser på gulv i entrè/gang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Petter Brovold Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	29		4	1555.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 94 B

Hjemmelshaver
Solberg Maria Hofseth, Iversen Petter Brovold

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap
Sameiet Ullevålsveien 94

Eierandel
505 / 26395

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Felles formue
Kr. 8 752 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 18 732 31.08.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med terrasse i bygningens 1.etasje, beliggende på Adamstuen, bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Attraktiv beliggenhet ved Adamstuen med alle servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til veterinærhøyskolen og Thereses gate med godt utvalg i butikker og servicetilbud.
Gangavstand til UiO, Blindern Høgskole i Oslo, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus, samt fine turområder som Stensparken, St. Hanshaugen og Marienlystparken.
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med gode buss- og trikk forbindelser.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1555,6 m².

Gjesteparkering på tomten.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av forettningsfører:
Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.259 pr. mnd. I tillegg betales p.t. 299 for kollektiv avtale
med Global Connect for fiber og p.t. kr. 849 for nedbetaling av lån.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	3879696-2.1			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.09.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260500
Addresse	Ullevålsveien 94 B		
Postnr.	0451	Sted	OSLO
Selgers navn	Petter Brovold Iversen		
Selgers navn	Maria Solberg		

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

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
P B
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og toalettrom pusset opp i 2025 med ny membran, nytt sluk, våtromsplater og flis. Nye varmekabler på bad og toalettrom. Ny baderomsinnredning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sjekkliste for våtrom fra utført arbeid av faglært.Fakturaer ifm. renovering

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på baderom

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og spotter i tak på baderom og toalettrom, strømpunkter til håndkletørkere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fremkommer av faktura og vedlegg fra Murerfirma Vegard Riis

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid utført i forbindelse med oppussing av bad inkluderer ny servant, sluk og montering av nytt toalett. Ingen arbeid på rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med spesifisert arbeid utført av Murermester Vegard Riis

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplysninger fra forrige eier: utskiftning av tak i 2022, utført av SKAPE Entreprenør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

SKAPE Entreprenør AS.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Opplysning fra tidligere eier: Påvist noen sprekker på vegger i trappeoppgang.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplysninger fra tidligere eier: ELsjekk AS utførte el-kontroll av det elektriske anlegget for leiligheten og fellesarealene i mars 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ELsjekk AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

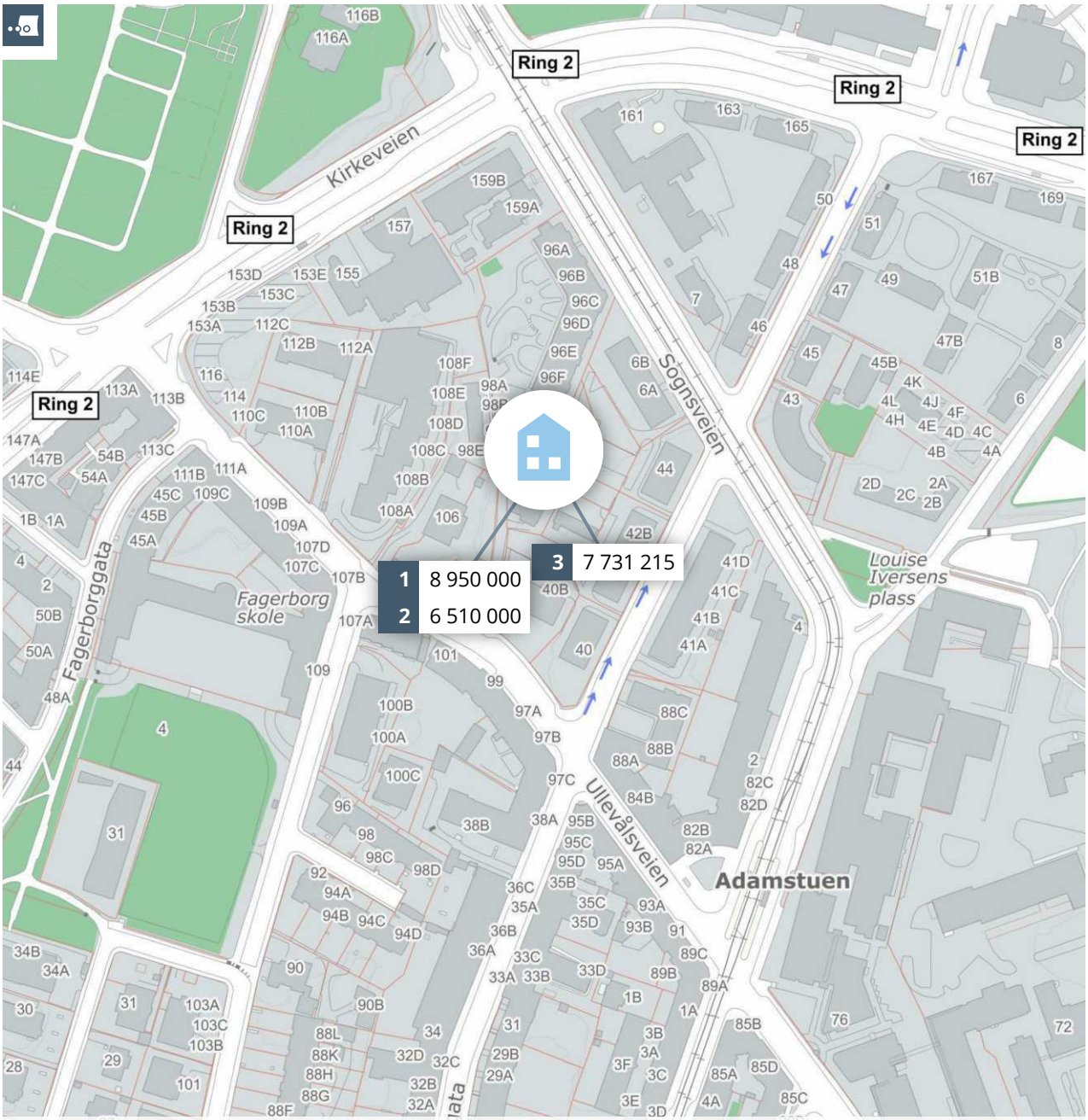
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	08.09.2026
Signert av	*Petter Brovold Iversen*
Signert av	*Maria Solberg*

Initialer selger:
P B
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ULLEVÅLSVEIEN 94 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 11.09.2026

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsveien 94 B, 0451 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 47 BNR 29 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LINDERN RODE 2

Verdivurdert til

7 290 000

18 732	7 308 732	146 175
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	4 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 407
Formue	8 752
Soverom	1
Etasje	1

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ullevålsveien 94 A 69 m² 1995 4. etg 2 sov	06.08.2025	8 990 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**129 710**
2 Ullevålsveien 94 A 55 m² 1995 3. etg 2 sov	23.09.2025	5 990 000	**6 510 000**	0	6 510 000	**118 364**
3 Ullevålsveien 94 B 64 m² 1995 3. etg 2 sov	22.06.2026	7 250 000	**7 700 000**	31 215	7 731 215	**120 800**

Dette er en delikat og innholdsrik 2-roms selveier med populær beliggenhet på Adamstuen. Boligen holder en god standard med nytt bad og wc fra 2025, nytt "Walk-in-Closet" nytt kjøkken fra 2020 samt nymalte overflater. Det er en meget god planløsning samt store vindusflater som gir leiligheten et lyst og åpent preg. Det er også malt i lyse, smakfulle farger. Boligen har også en stor, solrik og vestvendt terrasse på 19 kvm, med plass til å invitere gode venner over en solfylt sommerdag. Leiligheten ligger skjermet og tilbaketrukket til fra gaten og gir deg følelsen av privatliv.

Kvaliteter:
- Solrik terrasse på hele 19 kvm
- Nytt bad og wc fra 2025
- Kjøkken fra 2020
- Påkostet "Walk-in-Closet"
- Delikat leilighet med lekre overflater
- God planløsning
- Gjesteparkering og tidvis mulighet for garasjeleie
- Svært tilbaketrukket beliggenhet i blindvei

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



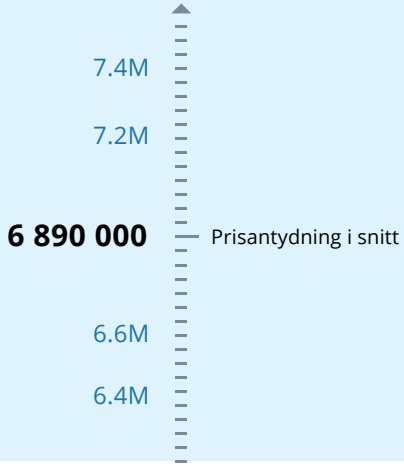
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.07.2024	06.08.2024	31.10.2024	5 500 000	6 500 000	42 454	6 542 454	
02.08.2019	28.08.2019	28.11.2019	4 800 000	4 660 000	0	4 660 000	
27.06.2015	02.07.2015	04.08.2015	3 190 000	3 750 000	1 654	3 751 654	
27.08.2011	05.09.2011		3 950 000	4 500 000	0	4 500 000	
25.04.2005	04.05.2005	25.07.2005	1 490 000	1 665 000	769	1 665 769	
29.06.1998		29.06.1998	-	1 000 000	-	1 000 000	
26.09.1994		26.09.1994	-	560 000	-	560 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LINDERN RODE 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Leiligheter solgt i LINDERN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

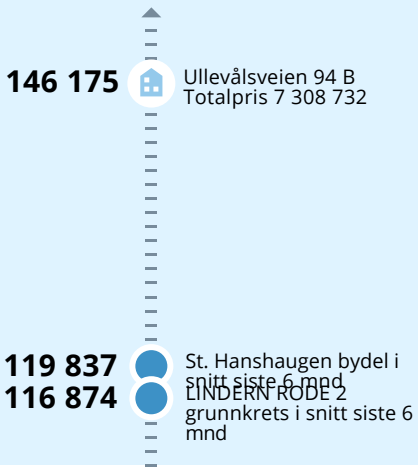
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Navn: Hans Lossius
Firma: Aksept Eiendomsmegling AS

Oslo, 03.09.2026

Salg av seksjon 4 i Sameiet Ullevållsveien 94, Solberg og Iversen - oppdragsnr. 92260500, Gnr. 47 Bnr. 29 Snr. 4

Vi viser til bestilling av den 1/9. Vedlagt oversendes:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og husordensregler.
- Nedbetalingsplan for sameiets Administrasjonslån.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.259 pr. mnd. I tillegg betales p.t. 299 for kollektiv avtale med Global Connect for fiber og p.t. kr. 849 for nedbetaling av lån.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 8.752.
- Seksjonens andel gjeld pr.31.08.2026: kr. 18.732.
- Sameiet er forsikret i Protector Forsikring AS, polise 3879696-2.1
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.
- Styreleder er Gisle Tangenes, tlf 99493204, e-post: uv94@styremail.no.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 645.844,74

Utbetalt lånebeløp: 2.000.000,00

Lånetaker: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Lånenummer: 1636.56.69582

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 2.000.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,60% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 15.08.2028

Trekkes fra konto: 1609.04.81561

Neste forfall 15.01.2026: 22.135,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 32

Terminbeløp: 708.337,75

Avdrag: 645.844,74

Renter: 60.253,01

Gebyr: 2.240,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.01.26	22.135,00	18.444,73	3.620,27	70,00	627.400,01
15.02.26	22.135,00	18.548,12	3.516,88	70,00	608.851,89
15.03.26	22.135,00	18.982,37	3.082,63	70,00	589.869,52
15.04.26	22.135,00	18.758,50	3.306,50	70,00	571.111,02
15.05.26	22.135,00	18.966,92	3.098,08	70,00	552.144,10
15.06.26	22.135,00	18.969,97	3.095,03	70,00	533.174,13
15.07.26	22.135,00	19.172,71	2.892,29	70,00	514.001,42
15.08.26	22.135,00	19.183,78	2.881,22	70,00	494.817,64
15.09.26	22.135,00	19.291,31	2.773,69	70,00	475.526,33
15.10.26	22.135,00	19.485,43	2.579,57	70,00	456.040,90
15.11.26	22.135,00	19.508,67	2.556,33	70,00	436.532,23
15.12.26	22.135,00	19.696,96	2.368,04	70,00	416.835,27
15.01.27	22.135,00	19.728,44	2.336,56	70,00	397.106,83
15.02.27	22.135,00	19.839,03	2.225,97	70,00	377.267,80
15.03.27	22.135,00	20.154,89	1.910,11	70,00	357.112,91
15.04.27	22.135,00	20.063,21	2.001,79	70,00	337.049,70
15.05.27	22.135,00	20.236,62	1.828,38	70,00	316.813,08
15.06.27	22.135,00	20.289,11	1.775,89	70,00	296.523,97
15.07.27	22.135,00	20.456,46	1.608,54	70,00	276.067,51
15.08.27	22.135,00	20.517,51	1.547,49	70,00	255.550,00

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.09.27	22.135,00	20.632,52	1.432,48	70,00	234.917,48
15.10.27	22.135,00	20.790,65	1.274,35	70,00	214.126,83
15.11.27	22.135,00	20.864,72	1.200,28	70,00	193.262,11
15.12.27	22.135,00	21.016,62	1.048,38	70,00	172.245,49

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	177.097,75	172.245,49	4.292,26	560,00	0,00

Utskrift: 05.01.2026 10:38:10

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Gimlehus AS, v/Bauer & Bech AS
Sverres gate 4

0652 OSLO

Ljødal, Leif H.
c/o Bauer&Bech
Sverresgt. 4

0652 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100700	97/70694
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	27. november 1997

Arbeidssted : 047/0029 Ullevålsveien 102 A
Byggherre : Gimlehus AS, v/Bauer & Bech AS, Sverres gate 4, 0652 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

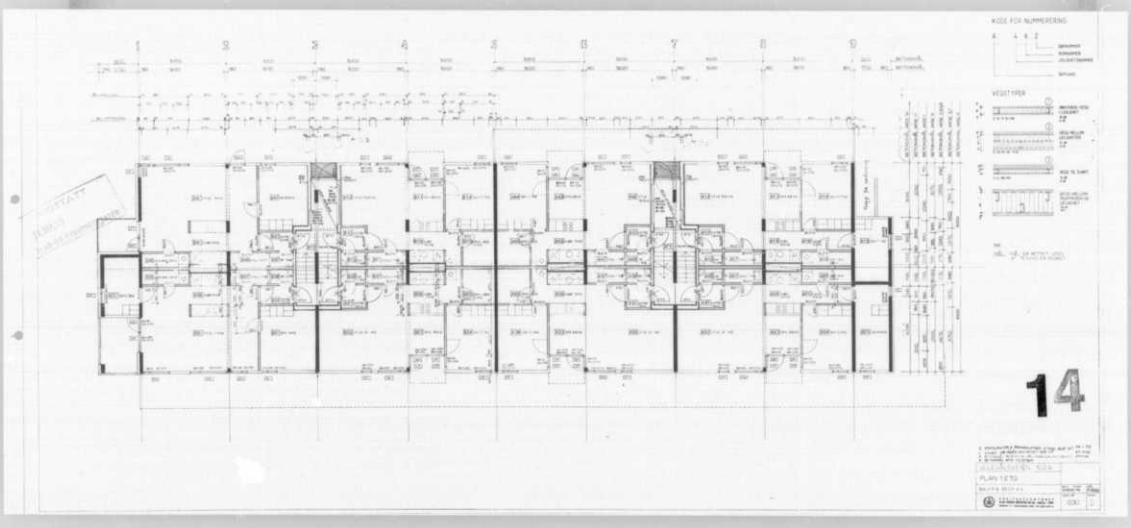
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



14

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

enova

Energiattest



Adresse	
Ullevålsveien 94B, 0451 OSLO	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347344**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81132011**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

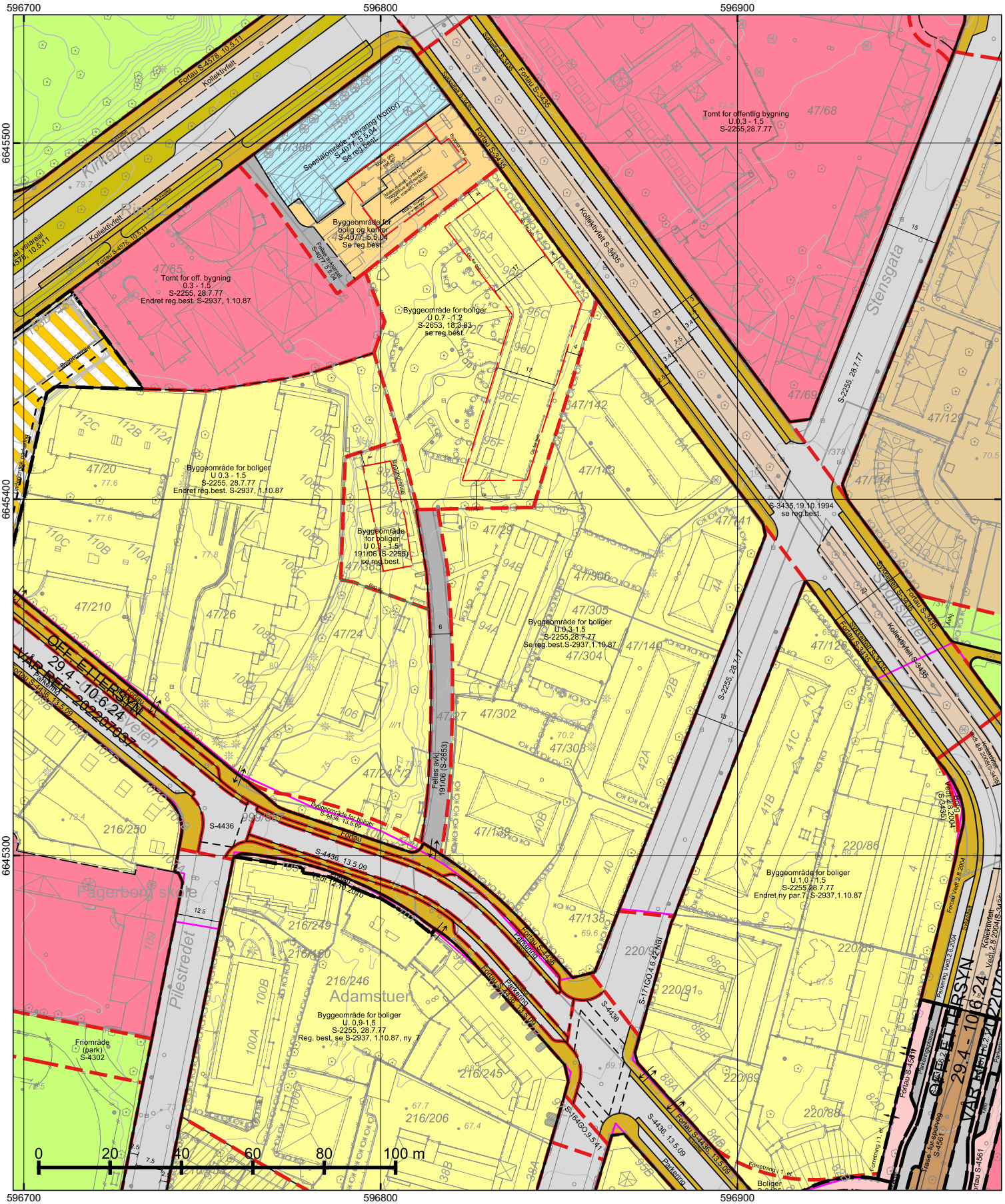
Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

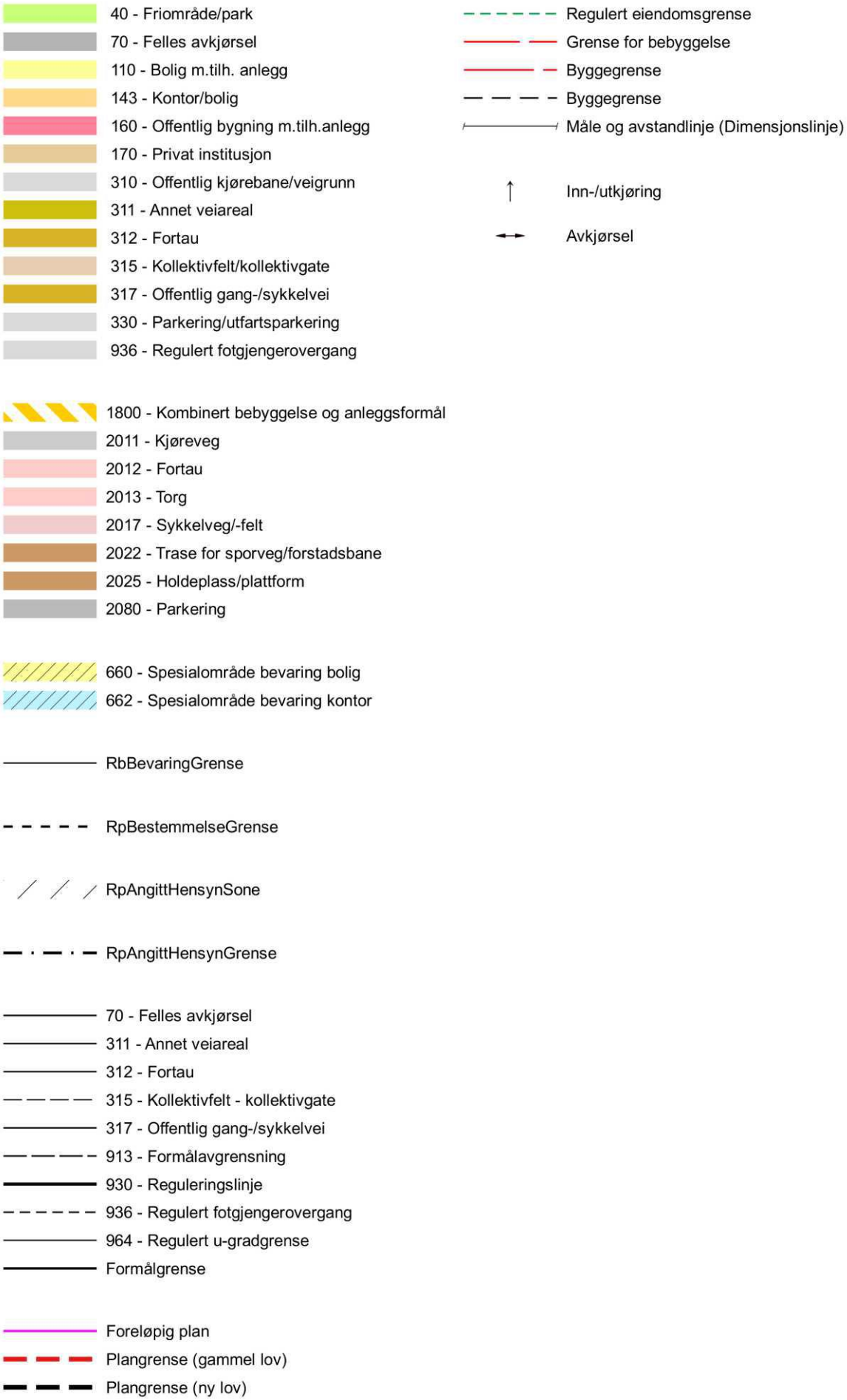
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

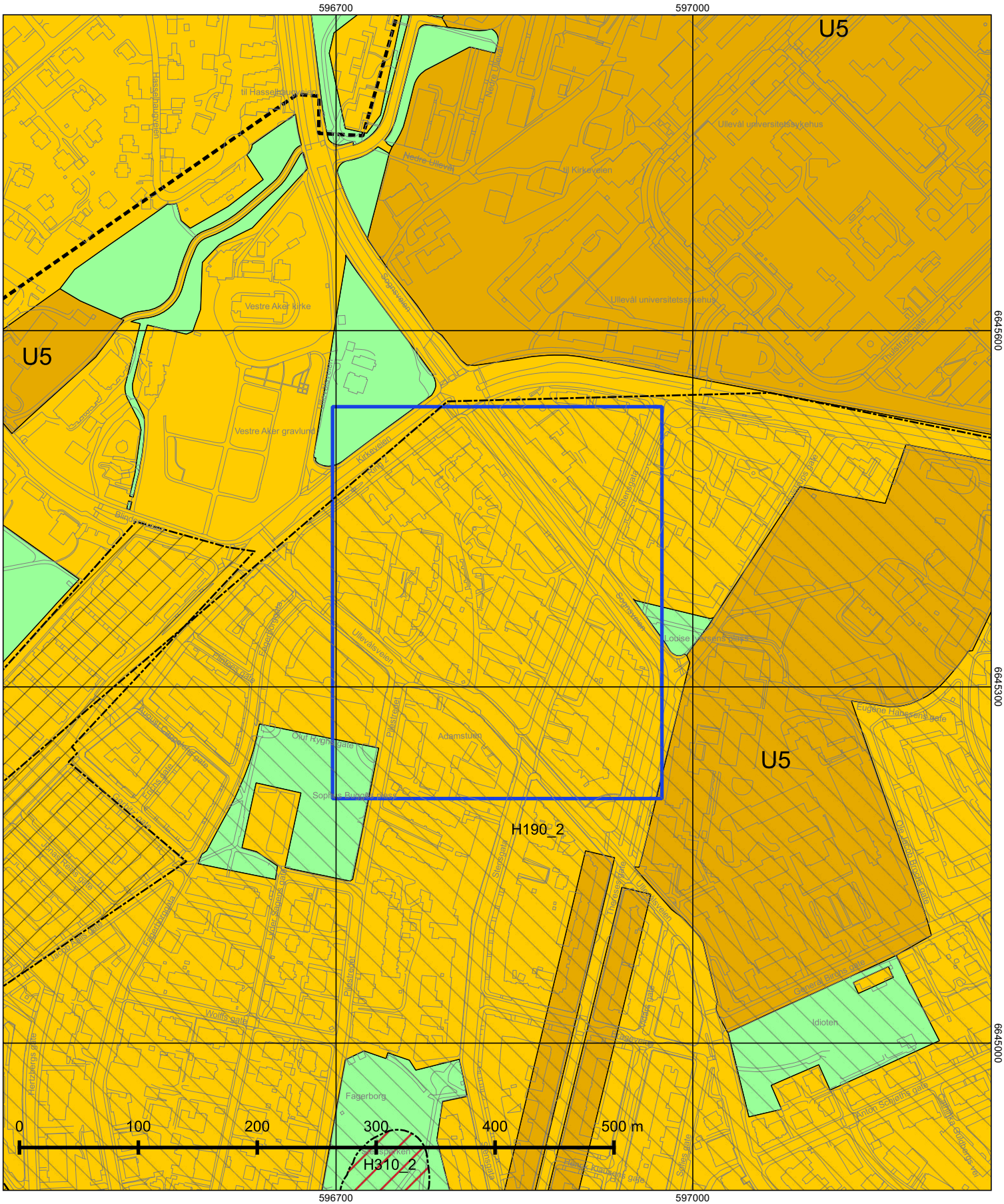
Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,49**


596700
596800
596900
6645500
6645400
6645300
Tomt for off. bygning
0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.2
S-2653, 18.3.83
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
191/06 (S-2255)
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255,28.7.77
Se reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best, se S-2937, 1.10.87, ny 7
Byggeområde for boliger
U.1.0 - 1.5
S-2255,28.7.77
Endret ny par.7 i S-2937,1.10.87
Tomt for offentlig bygning
U 0.3 - 1.5
S-2255,28.7.77
Spesialområde - bergning (kontor)
S-4077, 5.5.04
Se reg.best
Byggeområde for bolig og kontor
S-4077, 5.5.04
Se reg.best.
Friområde (park)
S-4302
Kollektivfelt
Fortau S-4575, 10.5.11
Kjørefelt
Parkering
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau S-3435
Kollektivfelt S-3435
Fortau S-4561
Fortau S-4436
Kjørefelt S-3435
Fortau S-3435
Kollektivfelt S-3435
Fortau S-3435
Kollektivfelt S-3435
Fortau S-3435
Kollektivf

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162447/86538995
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: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538995
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 47, BNR. 29.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 47, bnr. 29.

GNR. 47 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1965.

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

1556 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist 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
© Avdeling for Geodata

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Ullevålsveien 94

Oslo, 11.05.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 94

Det innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 19. mai kl. 19.00.

NB! Møtet avholdes elektronisk på Teams og blir transkribert. Link til møtet

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret for 2025**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Fuktproblematikk i kjeller**

Sameiet har over flere år hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder, spesielt i garasje og boder mot sørøst og nord.
Styret har innhentet vurderinger og tilbud fra vaktmester og tre entreprenører (NOR, Enviro og Tørt Bygg).
NOR foreslår en punktvis og rimeligere behandling uten garanti, Enviro tilbyr omfattende grave- og dreneringsarbeid med høy kostnad. Ingen av løsningene gir full dekning av alle problemområder eller gjenoppretting av hager og terrasser. Disse løsningene ble presentert på årsmøte 2025.

Styret har i samarbeid med Marit Dale arbeidet med en løsning som innebærer en utbedring av garasjen med bruk av et avfuktersystem, se vedlagte tilbud fra Tørt Bygg AS. Dette beløper seg til cirka 600.000 inkludert moms, inklusive forutsatt usikkerhet og tillegg. Tørt Bygg har hatt gode erfaringer med slike tiltak, som vedlagte dokumentasjon viser.
En slik løsning vil medføre at det ikke blir noe graving langs grunnmuren, og løsningen er dermed mer skånsom for oss beboere, spesielt de som har hager mot øst.

Styret har foreslått at seksjon 6, 7, 8 og 9 på bakkeplan mot øst betaler 50.000 per seksjon for avfukteranlegget. Til gjengjeld så foreslår styret at vedtektene endres slik at disse seksjonene for eksklusiv bruk av sine arealer mot øst, som i dag er fellesarealer.

Seksjonene 6, 7 og 8 har akseptert dette, slik at 150.000 kroner til avfuktertiltaket i garasjen er sikret. Til gjengjeld så endres vedtektenes punkt 2.4 ved at det tas inn en formulering som sier følgende:
"Seksjonsnr. 6, 7 og 8 på bakkeplan mot øst, kan disponere arealet foran sin seksjon fritt og eksklusivt. Adkomst må imidlertid sikres for vedlikehold etc. Kostnader til klipp av tujahekken i nabogrensen vil fortsatt være sameiets ansvar og kostnad."

De resterende 450.000 dekkes av de øvrige 30 seksjonseierne, slik at beløpet for disse blir 15.000 kroner.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å engasjere Tørt Bygg AS for å utføre et avfuktersystem i garasjen. Seksjonene 6, 7 og 8 betaler 50.000 kroner hver, mens resterende seksjonseiere betaler 15.000 kroner. Beløpet innbetales innen 1. juli 2026.
Vedtektenes punkt 2.4 endres ved at det tas inn en formulering som sier følgende:
"Seksjonsnr. 6, 7 og 8 på bakkeplan mot øst, kan disponere arealet foran sin seksjon fritt og eksklusivt i 30 år fra og med 2026. Adkomst må imidlertid sikres for vedlikehold etc. Kostnader til klipp av tujahekken i nabogrensen vil fortsatt være sameiets ansvar og kostnad."

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

4. Utbedring og utvidelse av søppelskur – behov for trygg oppbevaring av sykler og barnevogner

Styret har utredet muligheten for å bygge ut og/eller utbedre søppelskuret for å dekke et voksende behov for trygg sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er innhentet aksept fra sameiet Ullevålsveien 96 på at vi kan utvide søppelskuret til nabogrensen i nord.

Styret har fått innspill på at nytt sykkelskur bygges på nordsiden av eiendommen Her er det en skyggefull plass uten stort formål, som kan romme et stort sykkelskur.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og fremme forslag til utvidelse av søppelskuret, eller bygge et nytt sykkelskur på nordsiden av eiendommen, for å inkludere trygg oppbevaring av sykler og barnevogner, samt eventuelt forbedret søppelhåndtering. Dette inkluderer å engasjere en arkitekt for å vurdere om tiltakene er søknadspliktige, samt utarbeide tilstrekkelig tegningsgrunnlag for å kunne lage en tilbudsforespørsel.

5. Oppussing av trappeoppganger

Styret har sett på muligheten for å pusse opp trappeoppgangene, og vedlegger en presentasjon av hvordan dette kan bli.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og fremme forslag til oppussing av trappeoppganger.

6. Reviderte husregler
Styret har arbeidet med å klargjøre husreglene, og disse vedlegges.

Styrets forslag til vedtak:
Reviderte husregler vedtas.

7. Beredskapslager
Styret har sett på muligheten for å etablere et felles beredskapslager i kjeller. Det er ønskelig at en av bodene blir brukt til dette, eventuelt annet areal i kjeller.
Det er tilbudt en bod over parkering, men styret mener et slikt areal ikke er optimalt, da det er vanskelig tilgjengelig.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede et felles beredskapslager.

8. Budsjett for 2026
Det er ikke foreslått noen endring av fellesutgiftene i budsjettet. Ekstra innkalling på totalt kr. 600.000 og kostander på det samme er satt inn i budsjettet, forutsetter vedtak om dette under punkt 3.

9. Valg

Fra sameiets vedtekter:
Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer. Styrelederen skal velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Hele styret er på valg i år. Sittende styret er innstilt på gjenvalg unntatt Daniel Østrem. Styret foreslår Kasper Aagenæs som nytt styremedlem.

a) Styreleder
b) Styremedlemmer
c) Varamedlemmer

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Ullevålsveien 94
Svein Johannessen
forretningsfører

Årsrapport for 2025

Sameiet Ullevålsveien 94

Styrets sammensetning

I 2025 har styret i Sameiet Ullevålsveien 94 bestått av følgende personer:

- **Gisle Tangenes**, styreleder
- **Ingrid Kristen-Johanssen**, styremedlem
- **Daniel Østrem**, styremedlem
- **Plata Sofie Diesen**, varamedlem

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Ullevålsveien 94 består av eiendommen beliggende i Ullevålsveien 94, gnr. 47, bnr. 29 i Oslo kommune. Sameiet omfatter 33 boenheter.

Styret har i løpet av 2025 avholdt fire protokollførte styremøter og hatt jevnlig kontakt utenom dette. Løpende kommunikasjon med seksjonseiere har blitt opprettholdt gjennom året, både i form av informasjon om styrets arbeid og besvarelse av henvendelser fra beboere og eksterne aktører.

Styrets arbeid i 2025

1. **Håndtering av kloakklekkasje**
I oktober oppsto en kloakklekkasje som også berørte parkeringsplassen til naboeiendommen.
Styret håndterte situasjonen i samarbeid med naboens styre, vaktmester og Aktiv Rørinspeksjon. Lekkasjeproblemet ble løst innen 24 timer.
Kostnadene knyttet til utrykning var betydelige. Styret minner om at slike hendelser ofte skyldes feil bruk av toaletter, og oppfordrer beboerne til ikke å kaste våtservietter og lignende.
Det er nå innført rutine for halvårlig spyling og kontroll.
Ved gjentakende hendelser kan det bli påkrevd å grave opp og reetablere rørsystemet – en svært kostbar utbedring.

2. Vedlikeholdsplan og fuktskader i kjeller
Etter kartleggingen gjennomført i 2023 og 2024, har styret videreført arbeidet med vurdering av utbedringsbehov.
Gjennom 2025 har det blitt rapportert om vedvarende fuktproblemer i kjellerarealer. Flere fagkyndige er konsultert, og det er utarbeidet et forslag til løsning på problemet, som vil bli

presentert på årsmøte i 2026.
Fuktproblematikk i kjeller vurderes nå som et av sameiets mest presserende vedlikeholdsbehov.

3. Nytt sykkelskur

Styret har jobbet videre med dette, og blant annet fått tillatelse fra naboeiendom (Ullevålsveien 96) om å sette opp et sykkelskur i eiendomsgrensen. Informasjon om videre fremdrift vil bli gitt på årsmøte i 2026.

4. Oppussing av oppganger

Styret har sett på alternativer for oppussing av oppgangene, og vil presentere forslag på årsmøte 2026.

5. Dugnader
Både vår- og høstdugnad ble gjennomført i 2025.

6. Nye husregler

Styret har jobbet med å klargjøre husreglene, og disse vil bli presentert på årsmøte 2026.

Leverandøravtaler

Sameiet har i 2025 hatt følgende løpende leverandøravtaler:

Tjeneste	**Leverandør**
Forretningsførsel	SK Eiendom
Vaktmestertjenester	Engelstad Gårdservice
Renhold	Rengjøring og vedlikehold AS
Skadedyrbekjempelse	Rentokil
Røykventilasjon – kontroll/vedlikehold	Velux Commercial Bramo (fra 2023)
Internett og TV	Global Connect (tidligere Telenor)
Ladeanlegg	Whatif
Spyling og inspeksjon kloakksystem	Aktiv Rørinspeksjon AS

Trær og hekk – vedlikehold	Trestell

Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 150.399. Styret foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital slik at akkumulert overskudd pr. 31.12. utgjør kr. 265.088. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Arbeidsmiljø

Sameiet hadde per 31.12.2025 ingen ansatte.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet medfører ingen negativ påvirkning på det ytre miljø.

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Resultat		2025	Budsjett 2025	2024
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter boliger		1 028 928	1 028 840	979 848
Fellesutgifter garasjer		101 838	101 720	96 876
Innbetaling Canal Digital		114 816	114 816	158 272
Diverse inntekt		7 904	25 000	138 936
Sum inntekter		**1 253 486**	**1 270 376**	**1 373 932**
Kostnader:				
Styrehonorar		42 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift		5 922	5 922	5 922
Strøm		182 386	215 000	218 132
Kommunale avgifter		308 767	340 000	290 094
Canal Digital / Global Connect		110 976	110 976	160 822
Renhold		79 510	75 000	73 276
Diverse kostnader		9 449	15 000	6 659
Reparasjon/Vedlikehold	1	78 547	120 000	196 623
Innstallasjon av brannalarmanlegg		0	0	266 385
Forretningsfører		66 875	66 875	68 992
Revisjon	2	15 500	15 000	9 500
Vaktmestertjenester		106 333	105 000	103 258
Snøbrøyting		6 451	15 000	6 058
Årskontroll røykluker		4 981	5 500	4 812
Skadedyravtale		10 171	10 500	9 639
Forsikring	3	76 012	75 000	68 925
Bankomkostninger		5 130	4 500	4 740
Sum driftskostnader		**1 109 010**	**1 221 273**	**1 535 837**
Driftsresultat		**144 476**	**49 103**	**-161 905**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		5 923	897	235
Rentekostnader lån		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**5 923**	**897**	**235**
Årsresultat		**150 399**	**50 000**	**-161 670**
Disponering:				
Overført annen egenkapital		150 399		-161 670
Sum disponert		**150 399**		**-161 670**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e195e37c-fb36-4f5f-99da-fc22b4e49469
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Aktivert omlegging av tak			
Omlegging av tak 2022	4	645 845	858 818
Sum		**645 845**	**858 818**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring sameiere		5 856	20 101
Forskuddbetalte kostnader/andre fordringer		22 274	19 511
Sum fordringer		**28 130**	**39 612**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		361 196	204 365
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**361 196**	**204 365**
Sum omløpsmidler		**1 035 171**	**1 102 795**
Sum eiendeler		**1 035 171**	**1 102 795**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent annen egenkapital			
Annen egenkapital pr. 01.01		114 689	276 359
Årets resultat		150 399	-161 670
Sum egenkapital		**265 088**	**114 689**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	4	645 845	858 818
Sum langsiktig gjeld		**645 845**	**858 818**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		10 915	22 411
Avsatt arbeidsgiveravgift		9 306	9 306
Avsetning styrehonorar		66 000	66 000
Forskuddsbetalte fellesutgifter		38 017	31 571
Sum kortsiktig gjeld		**124 238**	**129 288**
Sum gjeld		**770 083**	**988 106**
Sum egenkapital og gjeld		**1 035 171**	**1 102 795**

Oslo, 2026

Gisle Tangenes / Daniel Østrem / Ingrid Kristen-Johanssen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e195e37c-fb36-4f5f-99da-fc22b4e49469
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Reparasjon og vedlikehold

Container, bortkjøring avfall, dugnad	21 640
Arbeid med dør, låskasse	32 070
Diverse ekstraarbeid vaktmester, lysmateriell, låsesylindre	7 519
Rens avtrekk	2 312
Spylt tett avløp, kum	13 658
Diverse innkjøp styret	313
GSM alarm, sms	1 035
Sum	**78 547**

Note 2 - Revisjon:

Revisjon foregående regnskapsår	15 500
Sum	**15 500**

Note 3 - Forsikring:

Protector Forsikring, kunde 2589941	
01.01 - 31.12	76 012
Sum	**76 012**

Note 4 - Aktivert tak og lån:
Aktivert omlegging av tak 2022. Avskrives i takt med nedbetaling av lånet.
Årsmøtet har vedtatt at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av lånet.
Det gjøres oppmerksom på at de som innfrir sin andel ovenfor sameiet allikevel vil hefte for sin brøkandel ovenfor banken.

Rentesats 6,6 %. Innfris i 2028. Saldo pr. 31.12	645 845
Sum	**645 845**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e195e37c-fb36-4f5f-99da-fc22b4e49469
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Ullevålsveien 94

Oslo, 12. mai 2026

15152 12039

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 94 som viser et overskudd på NOK 150.399.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. mai 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Leilighetsinnehaver Ullevålsveien 94B
Att: Marit Dale

DERES REF: HE | VÅR REF: OEH
DOKUMENTKODE:
TILGJENGELIGHET: ÅPEN

Oslo, 10. november 2025

ULLEVÅLSVEIEN 94B, GARASJEKJELLER – SALTUTSLAG PÅ BETONGFLATER
Fuktproblematikk - forslag tiltak

Vi viser til befaring av garasje på stedet. Vi har følgende vurdering:

Eksisterende forhold:

Bygg (4 etasjer) ca. 25 -30 år gammelt med garasje i kjeller; areal i størrelsesorden 620 m2. Garasjen er utstyrt med avtrekksventilasjon; ubehandlet uteluft/friskluft trekkes inn via åpninger i vegger/garasjedør. Det er ikke varmetilførsel i garasjen, kun eventuelt noe varmetap fra leilighetene over. Avtrekksarrangement; vifte, avtrekksventiler, kanalarrangement, avtrekksrist fører avtrekksluft ut av kjeller. Det er registrert saltutslag på betongflater (tak og vegger) inne i garasjen. Bredden på garasjen er i størrelsesorden 14 meter. Bredden på selve bygget er tilnærmet 10 meter. Taket i kjelleren går 2 meter utenfor yttervegg (langvegg) på hver side. Taknedløpene er utstyrt med løvrist over bakkeplan, videre ført i tett rør til området utenfor yttervegg kjeller, slik at overvannet fra byggets takflater ikke belastes grunnen over kjellertaket.

Årsak til fuktproblematikk:

Problemet med saltutslag skyldes fuktutslag som følge av kondensering av fuktig luft på kalde betongvegger/- tak (spesielt de områdene av tak/vegger som er kaldest, ikke vender opp mot leilighetene). Om sommeren uteluft med «høy» temperatur og vanninnhold kondenserer på kalde betong flater. Om vinteren blir luften i garasjen fuktig som følge av snø/slaps som føres inn med bilene.

Tiltak for å unngå kondensutfelling; etablering avfukting i problemgarasjer:

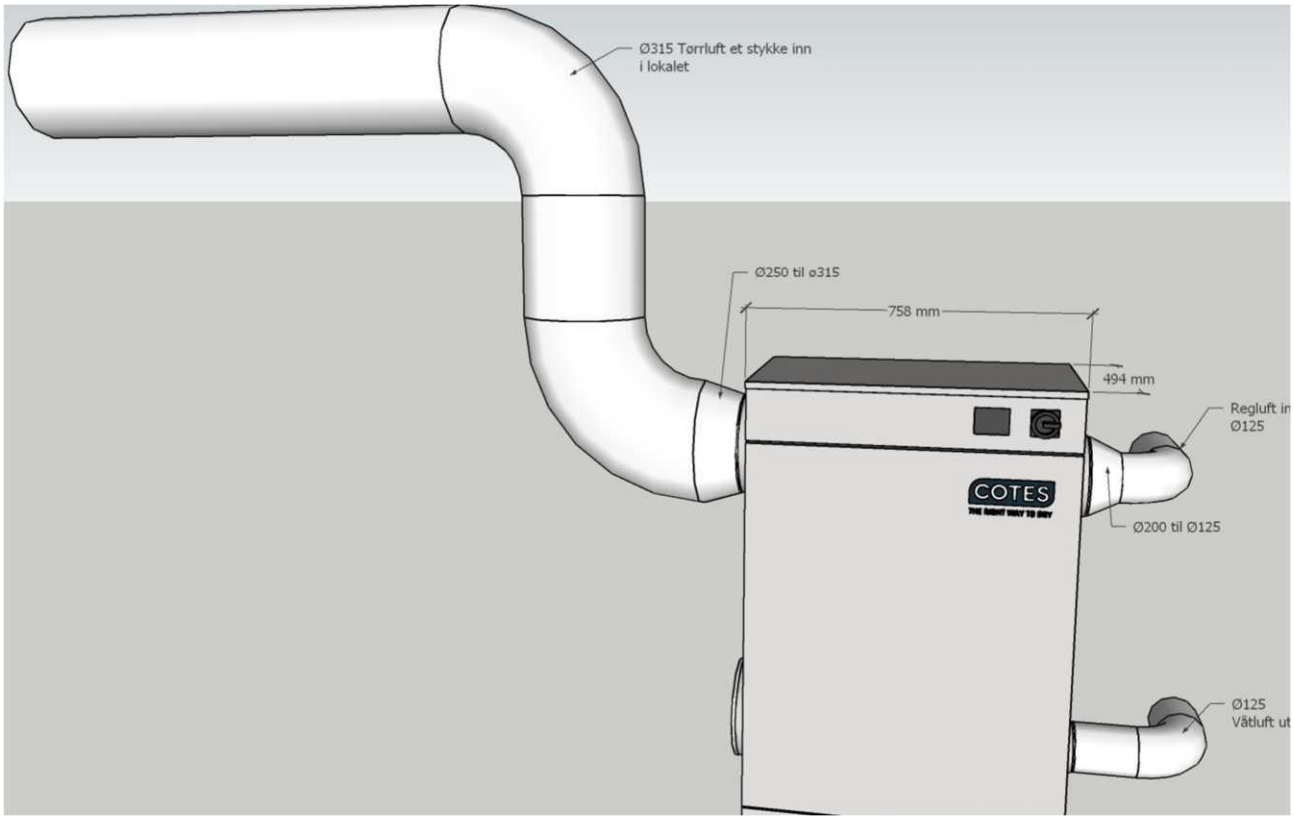
Den enkleste måten å unngå kondensutfelling på betongflatene, vil i dette tilfellet være installering av et avfuktingsarrangement styrt etter relativ fuktighet. Følgende må utføres:

- Finn en grei plass for plassering av avfuktingsaggregatet, helst tett på en yttervegg der man kan sende den våte luften ut.
- Avfukter kan plasseres utenfor, men da må den beskyttes mot nedbør.
- Stopp avtrekksventilasjonen; vifte startes/stoppes via CO/CO2 sensor.
  Dette gir mindre fuktig luft om sommeren og mindre nedkjøling om vinteren.
  En garasje er i praksis en kraftig «betongboks» som holder seg kald om sommeren og dermed

begynner det å kondensere på de kaldeste overflatene.
Om vinteren vil kald ventilasjonsluft kjøle betongen enda mer ned og dermed vil avdamping fra våte biler med snø og slaps gi samme problematikken med kondens. Dette tolkes ofte som lekkasjer utenfra, men i 90% av tilfellene er det kondens!

- Eventuelle åpninger mot omgivelser stenges, f.eks. spjeld som åpner når vifte starter. (Blafrespjeld er en god løsning)

Inne i garasjen: Ny avfukter med tilluftskanal for fordeling av luft monteres i garasjen



På grunn av takhøyde kan det bli vanskelig å gå med en kanal innover i garasjen. Legg kanal langs ytterveggen, det er det vel plass til?

Men det skal ikke så mye kanalstrekk til i en garasje på rundt 600m2. Kun litt omrøring er nok, så gjør fysikken resten.

Anbefaling vedrørende utbedring av forholdet:

Man kan selvsagt ta sjansen på å grave opp hele hagen over og rundt garasjen, med utbedring av tekking over garasjetaket, men dette vil ikke løse problemet med saltutslag i garasjen. En sikrere og billigere løsning vi være installering av en sentral avfukter som sørger for at relativ fuktighet i garasjen holdes på et nivå slik at det ikke utfelles kondens på betong flatene.

Rent teknisk og risikomessig vil vi derfor anbefale at det vurderes installert et avfuktingsarrangement.

Vi har vært i kontakt med leverandør/entreprenør for slikt utstyr. Vedlagt noe mer informasjon, kontaktinfo leverandør/entreprenør samt kostnadsestimat for selve avfuktingsarrangementet. Før eventuelt bestilling av utstyret må det sjekkes at kjelleren har tilstrekkelig kapasitet mht. strømforsyning. Tilkoblet effekt på foreslått avfukter (3 x 400V) er 6,5kW. Da trengs en sikringskurs på 16A. Ved levering av avfukter for 3 x

230V, trengs en sikringskurs på 25A. I tillegg til kostnader for elektriske arbeider må det påregnes noe kostnader for bygningsmessige arbeider (hullborring/tetting for evakuering av våtluft) samt ovennevnte tiltak relatert eksisterende avtrekksventilasjon.

Med vennlig hilsen
Multiconsult

Odd-Erik Høye
Sivilingeniør, 10102053 Seksjon Termisk energi

Sameiet Ullevålsveien 94
Att: Marit Dale
Ullevålsveien 94b
0451 Oslo
Mail: dale.marit944@gmail.com
Tlf: 91658496

Tilbudsnummer: 2025-177
Tilbudsdato: 18.11.2025
Fristdato: 18.12.2025

Tilbud, Ullevålsveien 94

Etter befaring 18. nov. 25, sender vi over tilbud på avfuktersystem til garasjeanlegg i Ullevålsveien 94.

Grunnlag for beregning:
Areal: ca 670 m³/h H: ca 2,3 m

Plassering av avfukter vil være langs vegg mot teknisk rom, som avtalt på befaringen. Det monters kanal langs tak i garasje for å lede tørr luft inn i garasj og boder innerst i garasje. Fuktig luft trekkes av via sentralavtrekk. For å få ut kondens fra avfukter, til yttervegg. Avfukteren styres av en hygrostat, som vil holde klimaet på et fornuftig nivå.

Det er viktig at ventilasjonen begrenses. Vi anbefaler at det installeres en CO/CO2-føler som starter og stopper ventilasjonen, slik at den kun går ved behov. I tillegg må det monteres spjeld i avtrekkskanal, slikt at det ikke kommer inn uteluft i garasje når ventilasjonen står.

Vi har gleden av å tilby:

Produkt:	Ant.:	Pris:	SUM:
Rotoravfukter C35E-4,5 PCLB 3X230V Hygrostat, 30-100% Rh Kanalsystem Montering Inntransport Igangkjøring og kontroll av hygrostat	1	274.000,-	274.000,-
Kjerneboring, 7 hull	1	18.000,-	18.000,-
Montering av spjeld i avtrekkskanal	1	15.000,-	15.000,-
Isolering av kanal for kondens	1	12.000,-	12.000,-
Rigg og drift inkl kjøring og bompenger	1	4.500,-	4.500,-

Sum: 323.500,- + mva

Tillegg:

- Elektrokostnader inngår ikke.
  Prisestimat kr 60.000,- - 65.000,- + mva
  - Sikring og tilførsel avfukter, 3 x 25A m/sikkerhetsbryter.
  - CO/CO2-føler m/styreskap.
  - CO/CO2-føler plasseres sentralt i garasje.

Vi kan også tilby service avtale om dette skulle være ønskelig.
Service med filterskift utføre 2 ganger årlig. Kanalsystem og CO/CO2-føler testes.
Kostnad beløper seg på ca kr 10.000,- + mva årlig.

Håper med dette å ha informert tilstrekkelig vedrørende tilbudet.
Skulle det være behov for ytterligere informasjon, ta kontakt med undertegnede på tlf. 908 20 675.

Med vennlig hilsen

Tørt Bygg AS
Thomas Bakken

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Vedtatt i ordinært sameiermøte 11. april 2002, endret sameiets navn etter ekstraordinært møte 21. juni 2017. Oppdaterte november 2025.
Ny, oppdatert versjon godkjent på årsmøte 19.5 2026

1 Hensikt

Husordensreglene skal medvirke til å sikre beboerne i Ullevålsveien 94 ro og orden og bidra til trivsel og hyggelige omgivelser. Enhver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene overholdes.

2 Søppel

Søppel, papir og avfall hører ikke hjemme på eiendommen, verken henlagt innendørs i oppgang eller ute. Søppel skal pakkes godt inn før kildesortering i rett søppelkasse i søppelboden. Papp og papir brettes.

3 Grøntareal

Gressplen, vekster og planter på eiendommen skal vernes.

4 Husdyr

Husdyreiere er ansvarlig for at dyrehold ikke fører til forsøpling eller ødeleggelse på eiendommen eller er til sjenanse for andre beboere.

5 Markiser og andre fasadeendringer

Egen vedtatt fasadeplan er utarbeidet for montering av markiser, større lykter/lysanordninger med mer. Søknad om endringer må sendes styret som skal behandle meldinger om oppsett.

6 Sykler, barnevogner mm

Sykler, barnevogner og lignende må ikke plasseres slik at de er til hinder for rømningveier ved inngangsdører, i trappeoppgangene el. Sykler plasseres i sykkelstativ eller i egen garasjebod/parkeringsplass. El-sparkesykler skal ikke hindre tilgang til inngang, søppelrom etc.

7 Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkeringsplasser er reservert sameiets gjester. Sameieres/beboers parkering på gjesteparkeringsplass er kun tillatt for kortere tid (av- og pålessing og lignende). Ved parkering lenger enn 15 minutter er parkeringskort påkrevet, og kortet skal legges godt synlig og tilgjengelig for kontroll.

Parkering foran søppelboden er strengt forbudt. Hindres søppeltømming, kan styret kreve at bileier dekker eventuelle merkostnader.

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene, f.eks stadige gjentagelser, har styret anledning til å vurdere borttauing.

8 Matos/Grilling

Ved matlaging skal tas nødvendig hensyn slik at naboer ikke sjeneres av unødvendig matos. Tilkobling av vifte/avtrekk til ventilasjonsanlegg er strengt forbudt og vil bli krevet fjernet hvis installert.

9. Balkonger/terrasser

Husk at også balkonger og terrasser – som må oppfattes som leilighetenes ansikt utad – er beboernes ansvar å holde rene og uforsøplede.

10. Skilt

Seksjonseier er ansvarlig for at det umiddelbart etter eierskifte eller (ny) utleieavtale ordnes med innmelding til navneskilt på callinganlegg ved inngangspartiet og at ny eier/utleier ordner navneskilt til postkasse.

11. Låsing av dører

Den enkelte beboer er ansvarlig for at hovedinngangsdøren, kjellerdøren og garasjeporten til enhver tid holdes forsvarlig lukket og låst. I kuldeperioder hender det at hovedinngangsdørene ikke smekker igjen, men må trekkes til.
NB! Ikke bruk nøkkel til å trekke i døra. Knekker nøkkelen i låsen, hindrer dette inngang for alle!

12. Nøkkelbokser

Det skal IKKE være nøkkelbokser på «lure steder» med nøkler til inngangene til noen av oppgangene

13. Ro

Ta hensyn til dine naboer og ikke sjener med høy musikk eller lignende.
Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro.
Beboere skal varsles i forkant ved planlagte aktiviteter som f.eks sammenkomster, markeringer etc. Ved langvarige aktiviteter som for eksempel oppussing, skal styret, i tillegg til naboer, varsles. Arbeider bør holdes innenfor tidsrammen 0800-1700 og søndager/helligdager skal unngås.

14. Utleie

Eieren av leiligheten er ansvarlig for at leietaker settes inn i sameiets gjeldende husordensregler. Ved utleie plikter eieren å gi styret eller forretningsfører beskjed om sin adresse og telefonnummer samt leietakers navn, e-post og telefonnummer.

15. Dugnad

Alle har et felles ansvar for å gjøre sitt for å holde eiendommen i orden. Dugnad avholdes vår (4. onsdag i april) og høst (2. onsdag i oktober), og det oppfordres til deltakelse, både for en felles innsats og for å kjenne naboene.

Ved salg eller utleie plikter eier av boenheten å sette ny(e) eier(e)/leietaker(e) inn i gjeldende husregler.

Reviderte husordensregler ble vedtatt på årsmøtet 19/5 2026

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

BUDSJETT	**2026**	**Resultat 2025**
Inntekter:		
Fellesutgifter boliger inkl økn 0 % fom 1/7	1 078 008	1 028 928
Fellesutgifter garasjer inkl økn 0 % fom 1/7	106 800	101 838
Innbetaling Global Connect	114 816	114 816
Ekstra innkalling	600 000	0
Diverse inntekt	7 500	7 904
Sum inntekter	**1 907 124**	**1 253 486**
Kostnader:		
Styrehonorar	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922
Strøm	190 000	182 386
Kommunale avgifter	348 000	308 767
Global Connect	115 000	110 976
Renhold	85 000	79 510
Diverse kostnader	15 000	9 449
Reparasjon/Vedlikehold	120 000	78 547
Utbedring fukt	600 000	0
Forretningsfører	68 550	66 875
Revisjon	18 000	15 500
Vaktmestertjenester	110 000	106 333
Snøbrøyting	15 000	6 451
Årskontroll røykluker	5 500	4 981
Skadedyravtale	11 000	10 171
Forsikring	80 000	76 012
Bankomkostninger	5 000	5 130
Sum driftskostnader	**1 833 972**	**1 109 010**
Driftsresultat	**73 152**	**144 476**
Finansinntekter/kostnader:		
Renteinntekter	4 848	5 923
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**4 848**	**5 923**
Årsresultat	**78 000**	**150 399**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Ordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 19/5-26 på Microsoft Teams

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

b) Gisle Tangenes, Marit Dale Mauk (to seksjoner), Janne Vigmostad, Ingrid Kristen-Johanssen, Kasper Aagenaes, Aksel Knudsen Nordstoga, Pénélope Gauthier, Daniel Østrem, Therese Baer og Maria Borchgrevink Pedersen.

Janne Vigmostad hadde fullmakt fra Ninja Benneche.

c) Valg av møteleder

Gisle Tangenes ble valgt.

d) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forretningsfører valgt til sekretær. Til å medundertegne protokollen ble Ingrid Kristen-Johanssen valgt.

e) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var kommentert at punkt 3 er to separate saker med fuktproblematikk og en annen sak som er disponering av fellesareal. Styret vil redegjøre for dette under saken.

VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsrapport

Gjennomgang av styrets årsrapport.
Styrets rapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Fuktproblematikk i kjeller

Sameiet har over flere år hatt utfordringer med fuktinntrengning i kjellerens utkragede områder, spesielt i garasje og boder mot sørøst og nord.

Styret har innhentet vurderinger og tilbud fra vaktmester og tre entreprenører (NOR, Enviro og Tørt Bygg).
NOR foreslår en punktvis og rimeligere behandling uten garanti, Enviro tilbyr omfattende grave- og dreneringsarbeid med høy kostnad. Ingen av løsningene gir full dekning av alle problemområder eller gjenoppretting av hager og terrasser. Disse løsningene ble presentert på årsmøte 2025.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2fdc75f-d942-4786-a8f8-987fb8aa408c
visma sign
www.vismasign.com

Styret har foreslått at seksjon 6, 7, 8 og 9 på bakkeplan mot øst betaler 50.000 per seksjon for avfukteranlegget. Til gjengjeld så foreslår styret at vedtektene endres slik at disse seksjonene for eksklusiv bruk av sine arealer mot øst, som i dag er fellesarealer.

Seksjonene 6, 7 og 8 har akseptert dette, slik at 150.000 kroner til avfuktertiltaket i garasjen er sikret. Til gjengjeld så endres vedtektenes punkt 2.4 ved at det tas inn en formulering som sier følgende:
"Seksjonsnr. 6, 7 og 8 på bakkeplan mot øst, kan disponere arealet foran sin seksjon fritt og eksklusivt. Adkomst må imidlertid sikres for vedlikehold etc. Kostnader til klipp av tujahekken i nabogrensen vil fortsatt være sameiets ansvar og kostnad."

De resterende 450.000 dekkes av de øvrige 30 seksjonseierne, slik at beløpet for disse blir 15.000 kroner.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å engasjere Tørt Bygg AS for å utføre et avfuktersystem i garasjen.
Seksjonene 6, 7 og 8 betaler 50.000 kroner hver, mens resterende seksjonseiere betaler 15.000 kroner. Beløpet innbetales innen 1. juli 2026.
Vedtektenes punkt 2.4 endres ved at det tas inn en formulering som sier følgende:
"Seksjonsnr. 6, 7 og 8 på bakkeplan mot øst, kan disponere arealet foran sin seksjon fritt og eksklusivt i 30 år fra og med 2026. Adkomst må imidlertid sikres for vedlikehold etc. Kostnader til klipp av tujahekken i nabogrensen vil fortsatt være sameiets ansvar og kostnad."

Styret redegjorde for saken og at det var ønskelig fra seksjon 7 og 8 å unngå graving og kunne bidra økonomisk for at sameiet skulle installere avfukter system. Det var styrets forslag å formalisere bruksrett til utearealet som i praksis kun brukes av seksjonene i 1. etasje.

Det er påvist at det drypper inn vann ved større nedbørsmengder og dette vil ikke et avfukter system kunne løse. Dette tyder på at det er punktering i membranen som må utbedres før man kan installere et avfukter system. Dette er ny informasjon for styret.

VEDTAK: Forslaget trekkes. Det gjøres flere undersøkelser for hvordan dette kan utbedres. Det skal også skilles mellom disse to sakene, fuktproblematikk og kjøp/eksklusiv bruksrett av fellesareal. Ønskelig at det gjennomføres i år etter presentasjon på et ekstraordinært årsmøte.

4. Utbedring og utvidelse av søppelskur – behov for trygg oppbevaring av sykler og barnevogner
Styret har utredet muligheten for å bygge ut og/eller utbedre søppelskuret for å dekke et voksende behov for trygg sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er innhentet aksept fra sameiet Ullevålsveien 96 på at vi kan utvide søppelskuret til nabogrensen i nord.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og fremme forslag til utvidelse av søppelskuret, eller bygge et nytt sykkelskur på nordsiden av eiendommen, for å inkludere trygg oppbevaring av sykler og barnevogner, samt eventuelt forbedret søppelhåndtering. Dette inkluderer å engasjere en arkitekt for å vurdere om tiltakene er søknadspliktige, samt utarbeide tilstrekkelig tegningsgrunnlag for å kunne lage en tilbudsforespørsel.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2fdc75f-d942-4786-a8f8-987fb8aa408c
visma sign
www.vismasign.com

5. Oppussing av trappeoppganger
Styret har sett på muligheten for å pusse opp trappeoppgangene.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og fremme forslag til oppussing av trappeoppganger.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

6. Reviderte husregler
Styret har arbeidet med å klargjøre husreglene.

Styrets forslag til vedtak:
Reviderte husregler ble gjennomgått. Forslag om å endre i punkt 13 at arbeider bør holdes innenfor tidsrammen 0800-2000 istedenfor 0800-1700.

VEDTAK: Vedtatt mot 1 stemme

7. Beredskapslager
Styret har sett på muligheten for å etablere et felles beredskapslager i kjeller. Det er ønskelig at en av bodene blir brukt til dette, eventuelt annet areal i kjeller.
Det er tilbudt en bod over parkering, men styret mener et slikt areal ikke er optimalt, da det er vanskelig tilgjengelig.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede et felles beredskapslager.

VEDTAK: Vedtatt mot 1 stemme

8. Budsjett for 2026
Det er ikke foreslått noen endring av fellesutgiftene i budsjettet. Ekstra innkalling på totalt kr. 600.000 og kostnader på det samme faller bort etter at sak 3 ble trukket.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

9. Valg
Hele styret er på valg i år. Sittende styret er innstilt på gjenvalg unntatt Daniel Østrem. Styret foreslår Kasper Aagenæs som nytt styremedlem.

Følgende ble valgt:

Styreleder	-	Gisle Tangenes valgt for 2 år
Styremedlem	-	Kasper Aagenæs valgt for 1 år
Styremedlem	-	Ingrid Kristen-Johanssen valgt for 1 år
Varamedlem	-	Plata Sofie Diesen for valgt for 1 år

Gisle Tangenes
Møteleder

Ingrid Kristen-Johanssen
valgt repr. for sameierne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2fdc75f-d942-4786-a8f8-987fb8aa408c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2fdc75f-d942-4786-a8f8-987fb8aa408c
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94 A og B, 0451 OSLO

Vedtatt i årsmøte

Den 6. mars 2024

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 94 (Tidl. 102A), og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.1994.

Sameiet består av 32 boligseksjoner i frittstående gård og 1 næringsseksjon (garasje under). U0102 oppg B er sammenslått med leilighet på samme plan i oppgang A.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Skifte av eier og/eller leieboer

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved salg og fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Epost-adresse og telefonnummer til alle beboere i seksjonen skal leveres styret, og tydelig merkes med beboer eller leietaker.

Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for Sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Garasjeplass

Seksjonseiere i Sameiet har forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser i Sameiets felles garasje. Dette er kun gjeldene om garasjeplass selges som et eget salgsobjekt. Eksempel: Eieren av Seksjon A, som har Garasjeplass A, velger å selge Seksjon A og Garasjeplass A som to separate salgsobjekter.

Man plikter å informere Sameiets Styre om at Garasjeplass skal selges på åpent marked så tidlig som mulig. Styret vil dermed informere øvrige medlemmer av Sameiet. Når selger har mottatt tilbud fra potensielle kjøpere må dette formidles til Sameiets Styre (eller direkte til interesserte i Sameiet). I en situasjon der selger mottar tilsvarende bud fra åpent marked og fra en av Sameiets medlemmer, tilfaller forkjøpsretten Sameiets medlem.

Utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Garasjen

Garasjegulvet skal være fritt for annet enn parkerte biler og utstyr vaktmester disponerer.

Bod

Hver seksjon har en tilhørende bod og bruksretten overføres ved salg av seksjon.

Alle boder skal være merket av eier med H/U-nummer og seksjonsnummer.

Alt brannfarlig må sikres, slik at brann ikke forekommer.

Gjesteparkering

De fire gjesteparkeringsplassene skal brukes ihht skilting og med synlig parkeringskort (2 pr seksjon) i bilvinduet.

P-kortene kan utlånes til håndverkere, de som utfører kommunale og håndverksmessige tjenester og gjester.

Ingen seksjonseier har rett til å parkere på gjesteparkeringen. Med synlig P-kort kan plassene benyttes om natten (fra kl 23.00-07.00), men aldri mer enn tre netter på rad.

Styret kan gi dispensasjon fra reglene ved spesielle anledninger (se 2.5.)

Skjerming mot innsyn

Beboere på bakkeplan kan plante hekk rundt terrassen for å skjerme mot innsyn. Plantene skal ikke bre seg ut over gang- og rømningsveier eller ta opp plass som er brukbar for fellesskapet. Beboerne selv er ansvarlig for beskjæring. Hekkene skal ikke være bredere enn 60 cm og ikke høyere enn egen etasje. Om dette ikke gjennomføres vil beskjæring skje uten samtykke.

Gjerder eller annet som festes permanent rundt eller på terrassene må godkjennes av styret.

Generelt om fellesareal

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

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

Fellesareal og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fordeling på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene med unntak av seksjon 1, garasjeanlegget, som betaler 5% av Sameiets samlede utgifter.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

I tillegg har sameiet en tinglyst pant i hver seksjon på kr 25.000 kr til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende verditakst for seksjonen, avholdt etter kredittilsynets regler. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendige flater på balkong eller lignende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos en sameier kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for sameierens regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før Sameiets forsikring benyttes.

Hvis Sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis Sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette inkluderer utvendige seksjonsdører og vinduer.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Tap som er påført Sameiet i forbindelse med misligholdet vil erstattes med fradrag i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. manglende innbetaling av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal komme frem av varselet hva fortsatt manglende innbetaling kan resultere i.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle Sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av Sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom Sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av Sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 94

Vedtatt i ordinært sameiermøte 11. april 2002, endret sameiets navn etter ekstraordinært møte 21. juni 2017. Oppdaterte november 2025.
Ny, oppdatert versjon godkjent på årsmøte 19.5 2026

1 Hensikt

Husordensreglene skal medvirke til å sikre beboerne i Ullevålsveien 94 ro og orden og bidra til trivsel og hyggelige omgivelser. Enhver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene overholdes.

2 Søppel

Søppel, papir og avfall hører ikke hjemme på eiendommen, verken henlagt innendørs i oppgang eller ute. Søppel skal pakkes godt inn før kildesortering i rett søppelkasse i søppelboden. Papp og papir brettes.

3 Grøntareal

Gressplen, vekster og planter på eiendommen skal vernes.

4 Husdyr

Husdyreiere er ansvarlig for at dyrehold ikke fører til forsøpling eller ødeleggelse på eiendommen eller er til sjenanse for andre beboere.

5 Markiser og andre fasadeendringer

Egen vedtatt fasadeplan er utarbeidet for montering av markiser, større lykter/lysanordninger med mer. Søknad om endringer må sendes styret som skal behandle meldinger om oppsett.

6 Sykler, barnevogner mm

Sykler, barnevogner og lignende må ikke plasseres slik at de er til hinder for rømningveier ved inngangsdører, i trappeoppgangene el. Sykler plasseres i sykkelstativ eller i egen garasjebod/parkeringsplass. El-sparkesykler skal ikke hindre tilgang til inngang, søppelrom etc.

7 Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkeringsplasser er reservert sameiets gjester. Sameieres/beboers parkering på gjesteparkeringsplass er kun tillatt for kortere tid (av- og pålessing og lignende). Ved parkering lenger enn 15 minutter er parkeringskort påkrevet, og kortet skal legges godt synlig og tilgjengelig for kontroll.

Parkering foran søppelboden er strengt forbudt. Hindres søppeltømming, kan styret kreve at bileier dekker eventuelle merkostnader.

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene, f.eks stadige gjentagelser, har styret anledning til å vurdere borttauing.

8 Matos/Grilling

Ved matlaging skal tas nødvendig hensyn slik at naboer ikke sjeneres av unødvendig matos. Tilkobling av vifte/avtrekk til ventilasjonsanlegg er strengt forbudt og vil bli krevet fjernet hvis installert.

9. Balkonger/terrasser

Husk at også balkonger og terrasser – som må oppfattes som leilighetenes ansikt utad – er beboernes ansvar å holde rene og uforsøplede.

10. Skilt

Seksjonseier er ansvarlig for at det umiddelbart etter eierskifte eller (ny) utleieavtale ordnes med innmelding til navneskilt på callinganlegg ved inngangspartiet og at ny eier/utleier ordner navneskilt til postkasse.

11. Låsing av dører

Den enkelte beboer er ansvarlig for at hovedinngangsdøren, kjellerdøren og garasjeporten til enhver tid holdes forsvarlig lukket og låst. I kuldeperioder hender det at hovedinngangsdørene ikke smekker igjen, men må trekkes til.
NB! Ikke bruk nøkkel til å trekke i døra. Knekker nøkkelen i låsen, hindrer dette inngang for alle!

12. Nøkkelbokser

Det skal IKKE være nøkkelbokser på «lure steder» med nøkler til inngangene til noen av oppgangene

13. Ro

Ta hensyn til dine naboer og ikke sjener med høy musikk eller lignende.
Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro.
Beboere skal varsles i forkant ved planlagte aktiviteter som f.eks sammenkomster, markeringer etc. Ved langvarige aktiviteter som for eksempel oppussing, skal styret, i tillegg til naboer, varsles. Arbeider bør holdes innenfor tidsrammen 0800-1700 og søndager/helligdager skal unngås.

14. Utleie

Eieren av leiligheten er ansvarlig for at leietaker settes inn i sameiets gjeldende husordensregler. Ved utleie plikter eieren å gi styret eller forretningsfører beskjed om sin adresse og telefonnummer samt leietakers navn, e-post og telefonnummer.

15. Dugnad

Alle har et felles ansvar for å gjøre sitt for å holde eiendommen i orden. Dugnad avholdes vår (4. onsdag i april) og høst (2. onsdag i oktober), og det oppfordres til deltakelse, både for en felles innsats og for å kjenne naboene.

Ved salg eller utleie plikter eier av boenheten å sette ny(e) eier(e)/leietaker(e) inn i gjeldende husregler.

Reviderte husordensregler ble vedtatt på årsmøtet 19/5 2026

Ullevålsveien 94B

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stensgate 36C - 10938	3 min
Stensgate 36C - 10935	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Blindern Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

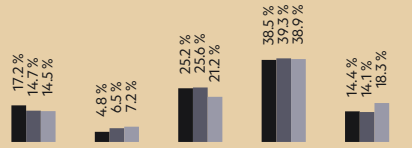
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	5 min 0.4 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 å... 16 barn	5 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	2 min
Joker Adamstuen	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	3 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	4 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	5 min

«Her er det grønt! Det er fredelig til å være så sentralt. Det føles som et ordentlig nabolag med mange forskjellige tilbud i nærheten. Lindern har vakre bakgårder som er herlige oaser.»

— Sitat fra en lokalkjent

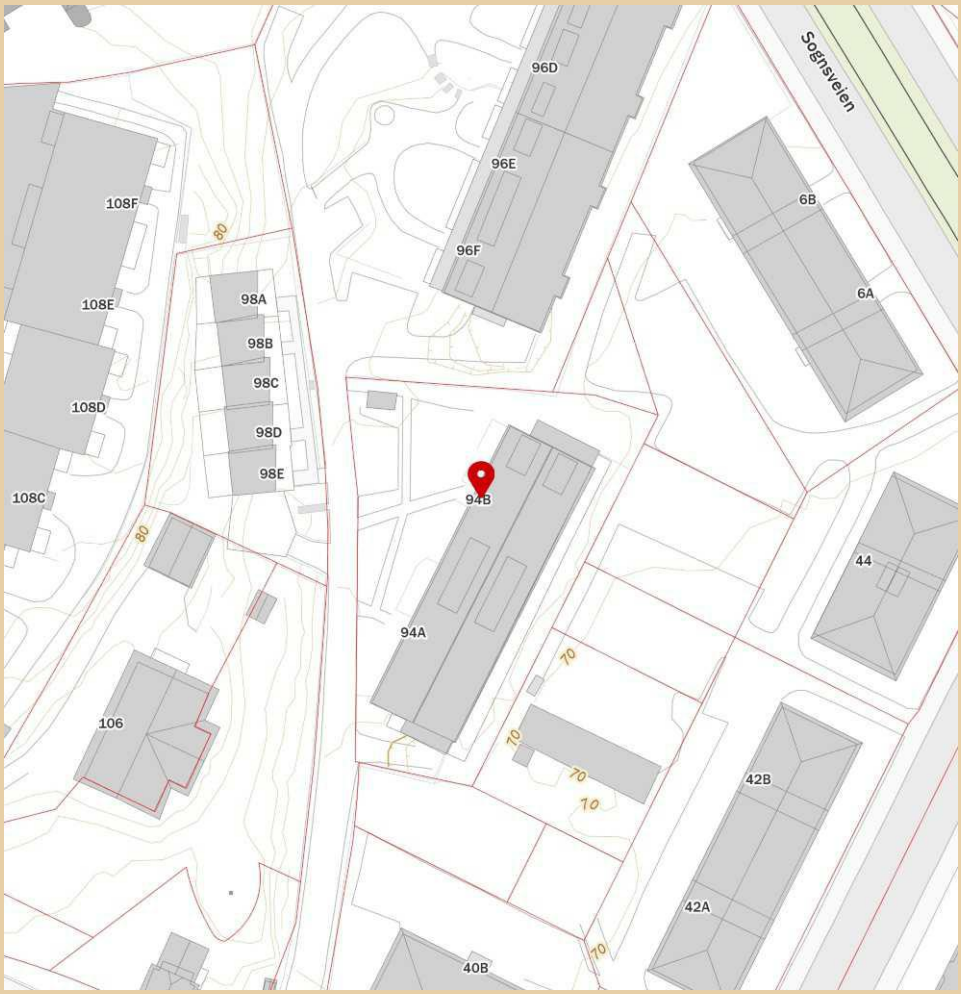
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

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:
Ullevålsveien 94 B, 0451 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 29, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260500

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Joakim Bjøntegård

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 952 00 231

E-post: joakim.bjontegard@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.
