PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

NILS BAYS VEI 68

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører -Sameie

Attester og byggetegninger

Servitutter

Energiattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Nils Bays vei 68, 0855 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 261, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-2019 **Eiendomsverdi ref nr:** KT9034

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Nils Bays vei 68 har en attraktiv, solrik og sentral beliggenhet på populære Ullevålsletta i Oslo, med parkområdet Hundejordet som nærmeste nabo. Eiendommen ligger i kort avstand fra Ullevaal Stadion med kjøpesenter, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger i bygningens høye 1. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til balkong med trappeadkomst til felles hageområde. Leiligheten disponerer i tillegg én loftsbod og to kjellerboder.
Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder. Innvendige overflater består hovedsakelig av slipte parkett- og tregulv, malte veggflater og slette, malte himlinger. Kjøkkenet ble oppgradert i 2025 med ny innredning fra IKEA og moderne hvitevarer.

Badet er av eldre dato, fra før år 2000, og har passert normal forventet levetid. Badet er derfor vurdert til TG3, selv om det fremstod som funksjonelt på befaringstidspunktet. Oppgradering av badet må påregnes.

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet bygningens sentrale varmeanlegg, felles varmtvannsforsyning og naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Bygningen er av eldre dato, og det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige påkostninger knyttet til felles bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, registrerte avvik og tilstandsvurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført i betong og mur, med utvendig kledning av metallplater. Under vinduene på balkongen er det stående trekledning.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass samt vinduer med koblet glass. Entrédøren er en malt brann- og lydisolert dør med dørkikkert. Brann- og lydklasse er ikke dokumentert. Balkongdøren er malt og har koblet glass.
Fra stuen er det utgang til en balkong i betong, med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Balkongen er delvis overbygget av balkongen i etasjen over og har adkomst til felles hageområde via trappetrinn av metall.
Leiligheten disponerer én bod på felles loft med skråtak og lav takhøyde. Videre disponerer leiligheten to boder i felles kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har slipte parkett- og tregulv i alle rom, med unntak av kjøkkenet, som har gulvbelegg, og badet, som har flislagt gulv.
Veggene har i hovedsak malt strie, mens badet har flislagte vegger.
Himlingene består av slette, malte flater.
Det er garderobeskap i begge soverommene og i gangen.
Garderobeskapet på hovedsoverommet har integrert belysning.
Etasjeskillerne er oppført i armert betong fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet bygningens teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke installert ildsted i leiligheten.
Felles trapperom har malte veggflater, trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.
Boligen har glatte, malte innerdører med hvite karmer og gerikter.
Døren mellom gang og kjøkken har glassfelt.
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen

VÅTROM Gå til side

Badet er fra før år 2000 og har dermed passert normal forventet levetid på 20–25 år.
Badet fremstod som funksjonelt på befaringstidspunktet men grunnet alder vurderes våtrommet til tilstandsgrad 3 (TG3).
Badet har vegger med 20 x 20 cm fliser og slettmalt himling.
Belysningen består av integrert lys i speilskapet.
Gulvet er flislagt med 20 x 20 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.
Badet har eldre soilsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktets utførelse og tilstand er derfor ikke dokumentert.
Våtrommet har baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant. Over servanten er det speilskap med integrert belysning.
Videre er badet utstyrt med gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger og dusjforheng.
Badet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2025 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Over kokesonen er det montert laminatplate på veggen mellom benkeplate og overskap.
Gulvet har belegg, veggene har malt strie og tapet, og himlingen er slettmalt. Belysningen består av spottskinne i taket og lys under overskapene. Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator med direkte avtrekk ut av bygningen.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere informasjon om kjøkkenets hvitevarer og tekniske installasjoner

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter, klemringskoblinger og andre skjøtetyper.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og oppvaskkum på kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet bygningens hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
Leiligheten forsynes med varmtvann fra bygningens felles varmtvannsanlegg.
Oppvarming skjer via vannbårne radiatorer tilknyttet bygningens sentrale varmeanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 32 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

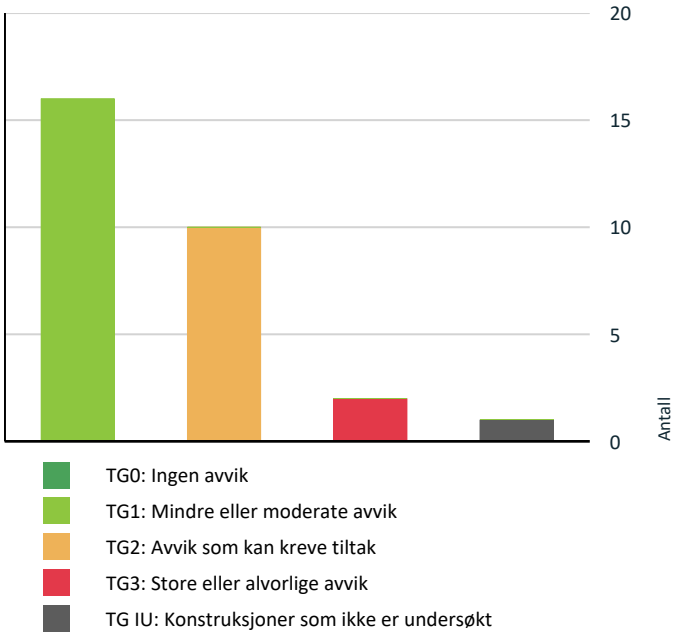
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest / Brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 12.06.1963.
Det foreligger ferdigattest for ny kledning av fasader, datert 18.10.1978.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 36 skorsteiner, datert 22.06.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

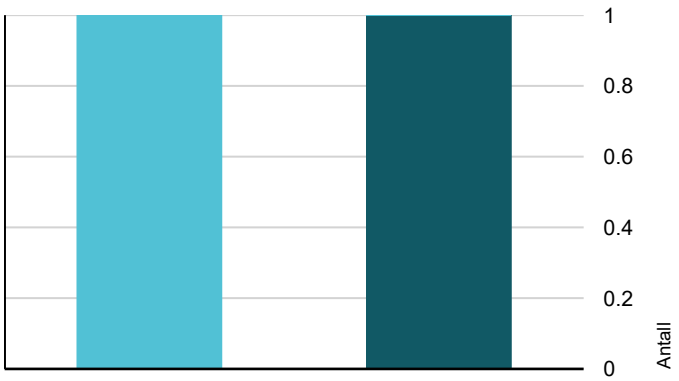
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

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 > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Standard
Leiligheten ligger i bygningens høye 1. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad/vaskerom, fra stue er det utgang til balkong med trapper ned til fellesområder.
Lagringsplass er sikret gjennom én bod på felles loft og to boder i felles kjeller.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i betong og mur, med utvendig kledning av metallplater. Under vinduene på balkongen er det stående trekledning.

Ytterveggskonstruksjonen er en del av bygningens felles bygningsdeler og er kun beskrevet, ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass samt vinduer med koblet glass.

Det er kun foretatt stikkprøvevis funksjonstesting av enkelte vinduer. De kontrollerte vinduene fremstod med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Leilighetens entrédør er en malt, brann- og lydklassifisert dør med dørkikkert. Dørens brann- og lydklasse er ikke dokumentert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til bygningens hovedinngang på gateplan.

Utgang til balkongen skjer via en eldre, malt balkongdør med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• TG 2 settes grunnet alder på dørene. Ytterdører har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tilstandsgrad 2 settes derfor på bakgrunn av alder.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong oppført i betong, med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Balkongen er delvis overbygget av balkongen i etasjen over.

Fra balkongen er det adkomst til felles hageområde via trappetrinn av metall

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Løpende vedlikehold og fremtidige påkostninger på bygningens fellesarealer og tekniske installasjoner må påregnes.

TG 1 Boder

Beskrivelse
Leiligheten disponerer én bod på felles loft med skråtak og lav takhøyde. Boden har ikke målbart areal etter gjeldende måleregler.

Videre disponerer leiligheten to boder i felles kjeller, oppmålt til henholdsvis 4,3 m² og 4,4 m². Bodene fremstod som tørre og i god stand på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har slipte parkett- og tregulv i alle rom, med unntak av kjøkkenet, som har gulvbelegg, og badet, som har flislagt gulv.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har vegger med malt strie og flislagte vegger på badet.
Himlingene består av slette, malte flater.
Det er garderobeskap i begge soverommene og i gangen.
Garderobeskapet på hovedsoverommet har integrert belysning.

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

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet bygningens teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke installert ildsted i leiligheten.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 36 skorsteiner, datert 22.06.2021
Pipen er borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte innerdører med hvite karmer og gerikter.
Døren mellom gang og kjøkken har glassfelt. Døren mellom gang og stue er fjernet, slik at det er en åpen passasje mellom rommene.

Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før år 2000.
Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026.
Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder kan behov for fremtidig renovering ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har vegger med 20 x 20 cm fliser og slettmalt himling. Belysningen består av integrert lys i speilet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Badet har gulv med 20 x 20 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 25mm fra toppen av slukristen til overkant flis ved baderomsdøren.

I henhold til forskriftskravene som gjelder for nyere våtrom, skal det vanntette sjiktet ved ytterkantene ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen er fall på minimum 1:50 en av de preaksepterte løsningene for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg på badet. Dette vurderes som et svakt punkt i overflateutførelsen, med økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere elastiske fuger i overgangene vegg/gulv.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant. Over servanten er det speilskap med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger og dusjforheng.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, samt etablere tilluft til badet. men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Over kokesonen er det montert laminatplate på veggen mellom benkeplate og overskap.

Gulvet har belegg, veggene har malt strie og tapet, og himlingen er slettmalt. Belysningen består av spottskinne i taket og lys under overskapene. Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer og installasjoner:

- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp fra IKEA (Schott Cerano)
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kombinert kjøle- og fryseskap fra IKEA
- Kjøkkenventilator fra IKEA
- Vaskemaskin fra Miele
- Vannstoppesystem
- Komfyrvakt

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger ved salg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet bygningens sentrale varmeanlegg.

Forventet levetid for radiatorer i vannbårne varmesystemer er normalt 30–50 år eller mer, avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold.

Radiatoren på kjøkkenet er av nyere dato, med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson





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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 32 Amp.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp via vannbårne radiatorer tilknyttet bygningens sentrale varmeanlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

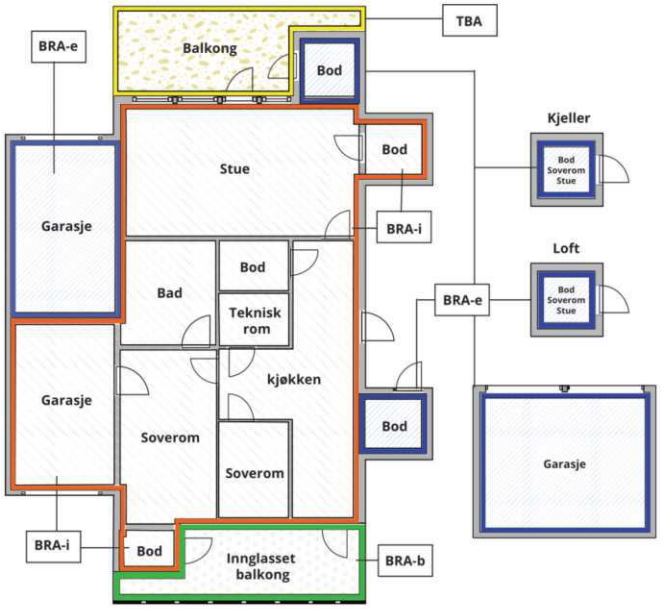
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	64			64	5
Loft					
Kjeller		8		8	
SUM	**64**	**8**			**5**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, stue, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer én bod på felles loft med skråtak og lav takhøyde. Boden har ikke målbart areal etter gjeldende måleregler.
Videre disponerer leiligheten to boder i felles kjeller, oppmålt til henholdsvis 4,3 m² og 4,4 m². Bodene fremstod som tørre og i god stand på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest / Brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 12.06.1963.
Det foreligger ferdigattest for ny kledning av fasader, datert 18.10.1978.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 36 skorsteiner, datert 22.06.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	261		55	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nils Bays vei 68

Hjemmelshaver
Jeppedal Caroline Eng, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og frodig område på Tåsen/Ullevålsletta. Området byr på fantastiske turmuligheter. Liker du å gå tur i hverdagen er grønne Damefallet rett ved. Om du er glad i å sykle er det kort vei til etablert sykkelsti langs med Ringveien. Her kan man sykle i retning Maridalen og Sørkedalen. Om du ønsker en lengre tur eller har lyst til å bade, byr Nordmarka og Sognsvann på milevis av tur- og skiløyper. På Bergbanen kan man stå skøyter eller spille bandy. Liker du å trene med apparater er populære Sats Ullevål Stadion og Domus Athletica naturlige alternativer.
På Ullevål Stadion finner du blomsterforretning og vinmonopol. Vis-à-vis stadion finner du Elkjøp Megastore. Kort vei til Storo Storsenter - byens største kjøpesenter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Sogn, COOP Mega Ullevål Stadion, KIWI Ullevål, eller SPAR Tåsen.
Gang/sykkelavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen, BI og Sognsvann. Ca 15 minutter på sykkel til Oslo sentrum.
Supert kollektivt rutenett i området:
Fra Ringveien buss 23 Simensbråten/Lysaker, 24 Brynseng/Fornebu og flybuss
Fra Sognsveien buss 25 Majorstuen/ Lørenskog
Fra Tåsen, buss 34 Tåsen/Ekeberg Haveby
Ca 6 minutters gange til Berg og Ullevål Stadion t-bane stasjon. T-banen tar deg fra Ullevål til Majorstuen på ca. 6 minutter.
Flere elsparkesykler har sone til Ullevål gang- og sykkelbru.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festetomt på ca. 25 168 kvm. Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og på tunet mellom byggene er det sittebenker til felles anvendelse.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet Ullevålsletta består av 132 seksjoner fordelt på ni blokker med totalt 132 leiligheter. Sameiet har fellesvaskeri og barnehage, hvor lokalene leies ut til Ullevålsletta Barnehage. Beboere i boligselskapet har opplyst fortrinnsrett til barnehagen.

OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for sameiet.
Sameiet har fellesvaskeri hvor det benyttes vaskekort. Felles dugnad må påregnes.

Eiendommen ligger på festet tomt. Festekontrakten med Oslo kommune løper til 2049. Oslo kommune har forkjøpsrett, jf. § 13 i festekontrakten som er vedlagt vedtektene.
Hver seksjon kan kjøpe parkeringsoblat til én parkeringsplass. Det betales årlig for parkeringsoblat.

For nærmere og oppdatert informasjon om sameiet, vedlikeholdsplaner, parkering og øvrige fellesforhold henvises det til sameiets hjemmeside og forretningsfører.
Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegnigner fra takstmann			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsannonse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Nils Bays vei 68	0855	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Allè	186260354	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

September 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94658482

Våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Gammelt bad

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Strømuttak til speilskap

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Abmas elektro

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- [x] Nei
- [ ] Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Noe sopp på fugene i dusjen på badet.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Var sølvkre på badet når jeg flyttet inn men ikke hatt problemer med dette på lenge.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] 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.

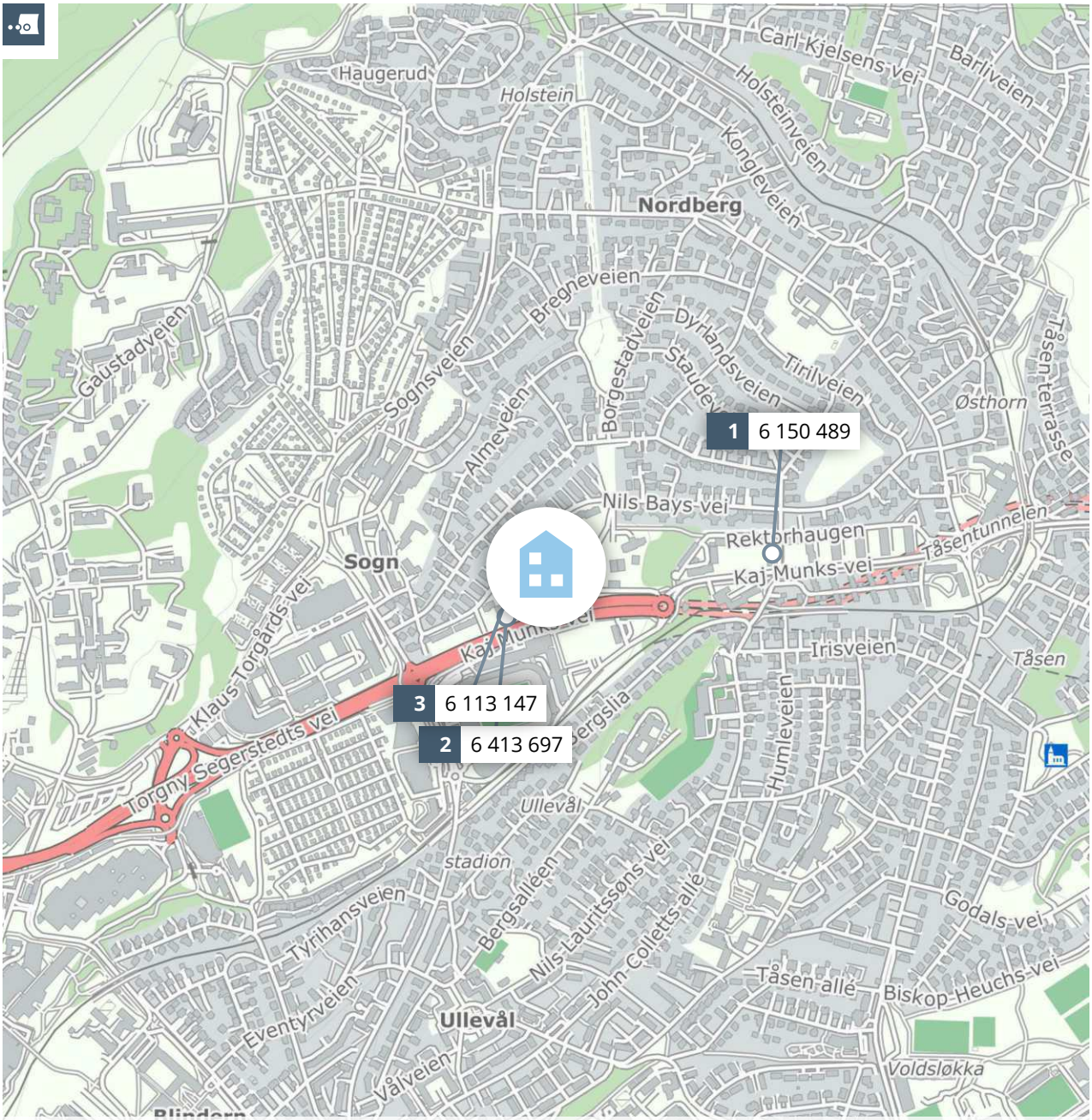
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

13.11.2026

Signert av

Caroline Eng Jeppedal



Meglers verdivurdering

NILS BAYS VEI 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.11.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Bays vei 68, 0855 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1953

GNR 50 BNR 261 FNR 0 SNR 55 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Verdivurdert til

6 100 000

13 036	6 113 036	97 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 347
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lersolveien 4 59 m² 1951 1. etg 2 sov	26.10.2026	5 600 000	**5 470 000**	680 489	6 150 489	**104 246**
2 Nils Bays vei 86 64 m² 1955 3. etg 2 sov	28.01.2026	6 100 000	**6 400 000**	13 697	6 413 697	**100 214**
3 Nils Bays vei 80 63 m² 1963 3. etg 3 sov	03.11.2026	6 200 000	**6 100 000**	13 147	6 113 147	**97 034**

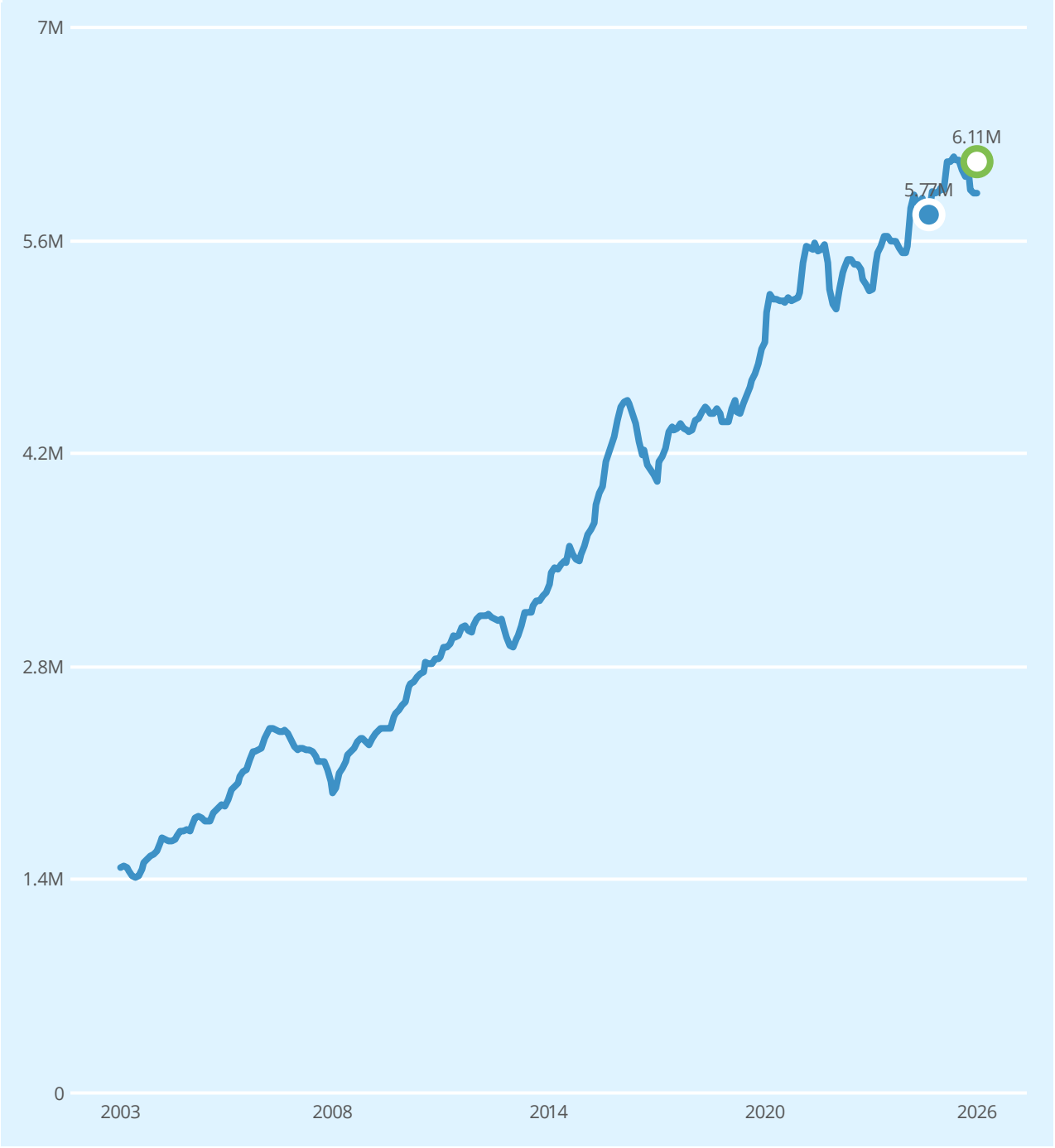
Lys endeleilighet med solrik balkong og egen parkeringsplass*
* Svært god planløsning i høy 1.etasje
* Sørvestvendt balkong på 5 kvm og port/trapp til stor felles hage
* Bestående av gang med garderobe, stue med vinduer mot både vest og nord, separat kjøkken med ny innredning (2025) og vindu mot øst, 2 store soverom, bad/wc
* Luftig takhøyde 2,5 meter
* God bodplass (kjellerboder på 4,3 + 4,4 m² + loftsbod)
* Parkeringsplassen rett utenfor inngangsdøren kan overtas for 2.080/år (p.t.)
* Fellesutgifter inkluderer oppvarming og varmtvann (fjernvarme), internett, m.m.
* Fortrinnsrett til barnehage (ledige plasser)
* Dyrehold tillatt (Hundejordet ligger som nabo til sameiet)
* Pipeløp med mulighet for peis (nye stålrør i pipa)
* Boligen egner seg for alle som ønsker enkel adkomst til hageareal, egen parkeringsplass rett utenfor døren og kort vei til offentlig kommunikasjon, Tåsen barneskole, forretninger og marka!

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
25.06.2025	10.07.2025	29.09.2025	5 650 000	5 750 000	15 579	5 765 579

Leiligheter til salgs i ULLEVÅL STADION grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 466 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
155
dager

Leiligheter solgt i ULLEVÅL STADION grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

7.0M
6.9M
6 735 000 Prisantydning i snitt
6 643 000 Salgspris i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 677 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

98 369 ULLEVÅL STADION grunnkrets i snitt siste 6 mnd

97 048 Nils Bays vei 68 Totalpris 6 114 000

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260354 . Vår ref.: 7746-1-055 Dato: 06.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullevålsletta Boligsameie
Organisasjonsnr:	986474234
Seksjonseier:	Jeppedal, Caroline Eng
Medeier:	
Leilighetsnummer:	055
Adresse:	Nils Bays Vei 68, 0855 OSLO
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	50
Bnr.	261

Opplysninger om boligselskapet:

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

Festekontrakt med Oslo Kommune løper til 2049. Forkjøpsrett til Oslo Kommune, se ¤ 13 i festekontrakten som er vedlagt bak vedtektene. Sameiets hjemmeside er www.ullevalsletta.no Hver seksjon kan kjøpe oblat til □n p-plass. Årlig innbetaling av p-oblat, se informasjon på sameiets hjemmeside. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4 % fra 1.1.27

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602868
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,40%
Restsaldo	795 460,00
Innfrielsesdato:	30.09.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208404830
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,40%
Restsaldo	710 262,00
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 586,96,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 346,96	5 561,00 fra 01.01.2027
Kabel-tv	240,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	533,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 272,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	43 550,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602868
Restsaldo:	6 886,70
Kapitalkostnader:	169,69
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208404830
Restsaldo:	6 149,08
Kapitalkostnader:	52,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 035,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7746
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:30, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Ta med stol

På grunn av møbler ment for barnehagebarn i barnehagen oppfordrer styret seksjonseiere til å ta med egen stol. Styret tar også med noen stoler.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til endring av husordensreglene
9. Forslag til endring av vedtektenes § 3
10. Forslag til endring av vedtektenes § 4
11. Sykkelparkering

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Beate Kathrine Berge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7746 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7746 Ullevålsletta Boligsameie revisjonsberet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitéens innstilling følges.

Roller og kandidater

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

- Petter Brønstad

  Gjenvalg

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

- Ada Thuland
- Hamid Shegarfi

  Gjenvalg

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

- Kari Børsum

Sak 8

Forslag til endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endringer i husordensreglene

- Punkt 6

o Opprinnelig tekst:

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

o Forslag til endring:

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

Styrets innstilling

Endringsforslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Endringsforslaget godkjennes.

Sak 9

Forslag til endring av vedtektenes § 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§ 3 tredje avsnitt

Opprinnelig tekst:

«Styremedlem eller varamedlem må være seksjonseier.»

Forslag til endring:

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

Styreleder løfter to problemer ved dagens formulering:

1. Personer som faktisk bor i sameiet, men ikke formelt eier seksjonen, kan ikke velges selv om de er nært knyttet til eier og kanskje er de som engasjerer seg mest i driften.
2. Hvis få eller ingen ønsker å ta styreverv, risikerer sameiet å stå uten styre. Dette var tilfelle i fjor da bare to kandidater stilte til styreverv og ingen til styrelederververvet ved årsmøtets oppstart. Vi er lovpålagt å ha et styre etter eierseksjonsloven, og risikerer å bryte loven dersom vi ikke har nok kandidater til vervene med dagens formulering.

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

Styrets innstilling

Endringsforslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Endringsforslaget godkjennes.

Sak 10

Forslag til endring av vedtektenes § 4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§ 4 første avsnitt

Opprinnelig tekst:

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

Forslag til endring:

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

Styrets innstilling

Endringsforslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Endringsforslaget godkjennes.

Sak 11

Sykkelparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets årsmelding for 2025

Styret har i 2025 arbeidet med forvaltning, drift og vedlikehold av Ullevålsletta boligsameie. Året har vært preget av større vedlikeholdsprosjekter, spesielt knyttet til rør og barnehagebygget, samt økonomisk oppfølging av uforutsette kostnader. Nedenfor følger en oversikt over hovedaktivitetene og de viktigste sakene i 2025.

Styrets arbeid og møter

Styret har bestått av styreleder og fire styremedlemmer. Det er gjennomført styremøter hver måned unntatt juli og desember, med fysisk oppmøte. I januar ble det gjennomført utdeling av parkeringsoblater. Årsmøtet ble avholdt i april med fysisk oppmøte.

Styret har informert beboerne primært gjennom Vibbo. Viktige saker er sendt per e-post til registrerte adresser, og i svært viktige saker har SMS blitt benyttet.

Økonomi

Årsresultatet for 2025 er om lag 800 000 kroner svakere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak akutte og uforutsette rørarbeider, med foreløpige kostnader på rundt 1,8 millioner kroner. Som følge av dette ble planlagt fasadevask og utskifting av ytterdører, lofts- og kjellerdører utsatt, noe som medførte innsparing.

Foreløpig er rørforbedring gjennomført i to bygg. Det er omsøkt et lån på 1 million kroner for å ha likviditet til å betale for ytterligere rørforbedring, som er nødvendig i sju av sameiets bygg. Lånet er per januar 2026 ikke utbetalt, men søknaden er godkjent.

Sameiet har samtidig oppnådd besparelser ved overgang til **Norgespris på fjernvarme**, anslått til om lag 200 000 kroner.

Barnehagen

Flere forhold tilknyttet barnehagebygget er utbedret i 2025, blant annet lekkasjer, radiatorer, elektriske feil og jordingsfeil. Skadedyrbekjempelse etter vepseangrep ble gjennomført av Anticimex.

Drift og tjenester

Bygårdsservice har levert vaktmestertjenester gjennom året. Vaktmester har håndtert løpende drift som belysning, dørpumper, takrenner, porttelefoner, søppel, hekkeklipp og dørskilt. Vaktmester ble sykmeldt i løpet av året, og det er oppnevnt vikar fra høsten 2025.

Rene Trapper har utført renhold i oppgangene ukentlig.

Dugnad ble gjennomført i godt vær, med god deltakelse. Særlig mye avfall ble fjernet fra fellesarealer.

Tekniske installasjoner og infrastruktur

- Betalingsterminal for bankkort er installert i vaskeriet.
- Elektronisk bestillingsløsning for nøkler er innført.
- Sameiet eier ladeanlegget for elbil, og flere nye ladebokser er montert.
- LED-belysning er installert i oppganger, loft og kjellere. Arbeidet har krevd ganske mye oppfølging grunnet feil på sensorer og tidsstyring.
- Feietilsyn er gjennomført uten avvik.

Det er også gjennomført årlig kontroll av lekeapparater, og mindre avvik er utbedret.

Ferdigattester for balkonger

Styret har gjennomført omfattende oppfølging overfor arkitektfirmaet som var ansvarlig søker for balkongprosjektet i 2008, samt overfor Plan- og bygningsetaten. Arkitektfirmaet hadde ikke sørget for nødvendige ferdigattester for balkongene, og Plan- og bygningsetaten avsluttet derfor saken som ikke gjennomført i 2025. Ferdigattester er nå omsøkt, og forventes innvilget basert på informasjon fra Plan- og bygningsetaten. Saken forventes å resultere i forsinkelsesgebyr som vil kunne bli rettet mot arkitektfirmaet.

Beboersaker

Styret har behandlet flere enkeltsaker, blant annet:

- fukt- og setningsskader
- etablering av strømuttak for lading av elektrisk rullestol i utebod
- innmelding av saker på sameiets boligforsikring

Forretningsførsel

Sameiet fikk ny forretningsfører i 2025. Denne blir igjen erstattet av ny forretningsfører fra 1. februar 2026.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble økt med 8 prosent i 2025.

ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986474234, KLIENTNR. 7746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 547 481	7 058 479	8 076 000	8 137 000
Vaskeri	9	49 634	31 677	40 000	40 000
Andre inntekter	3	197 138	188 651	203 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 794 253**	**7 278 807**	**8 319 000**	**8 407 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 644	-31 443	-33 664	-33 664
Styrehonorar	5	-238 609	-223 000	-238 610	-250 000
Revisjonshonorar	6	-19 983	-14 476	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-242 218	-231 153	-236 000	-246 620
Konsulenthonorar		-55 937	-16 901	0	0
Drift og vedlikehold	7	-3 022 681	-1 660 856	-1 435 000	-2 300 150
Forsikringer		-478 923	-424 468	-540 000	-604 800
Festeavgift		-317 562	-317 562	-317 562	-317 562
Kommunale avgifter	8	-1 516 648	-1 386 087	-1 587 629	-1 674 555
Energi/fyring	10	-1 551 378	-1 735 125	-2 150 000	-1 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 900	-376 860	-397 000	-410 000
Andre driftskostnader	11	-712 465	-672 350	-696 000	-693 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 529 948**	**-7 090 280**	**-7 648 465**	**-8 397 861**
DRIFTSRESULTAT		**-735 696**	**188 527**	**670 535**	**9 139**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 622	61 944	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-146 951	-145 308	-152 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-85 329**	**-83 364**	**-112 000**	**-112 000**
ÅRSRESULTAT		**-821 025**	**105 163**	**558 535**	**-102 861**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	105 163		
Udekket tap:		-821 025	0		

ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986474234, KLIENTNR. 7746

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		815	5 026
Forskuddsbetalte kostnader		52 244	48 319
Driftskonto OBOS-banken		64 408	808 462
Driftskonto OBOS-banken II		65 588	15 845
Sparekonto OBOS-banken		118 601	699 314
SUM OMLØPSMIDLER		**301 656**	**1 576 967**
SUM EIENDELER		**301 656**	**1 576 967**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 816 569	-995 545
SUM EGENKAPITAL		**-1 816 569**	**-995 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 665 138	2 141 447
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 665 138**	**2 141 447**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		239 787	144 225
Leverandørgjeld		212 673	286 014
Påløpte renter		628	860
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**453 088**	**431 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**301 656**	**1 576 967**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Petter Drange Brønstad Hamid Shegarfi Beate Kathrine Berge

Malini Gaare Bjørnstad Alexander Lundgren

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 827 001
Lokalleie	330 000
Kabel-tv	378 240
Fryser	12 000
Leie/felleskostnader tidl.år	240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 547 481**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering/Garasje	197 138
SUM ANDRE INNTEKTER	**197 138**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 644
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 644**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-238 609
SUM STYREHONORAR	**-238 609**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 598

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 983
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 983**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Storsveen Maskin AS	-1 782 949
Br. Stenkjær AS	-719 142
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 502 091**
Drift/vedlikehold bygninger	-45 877
Drift/vedlikehold VVS	-75 387
Drift/vedlikehold elektro	-372 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 597
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 563
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 574
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	3 241
Kostnader dugnader	-2 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 022 681**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 122 801
Feie- og tilsynsgebyr	-6 075
Renovasjonsgebyr	-387 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 516 648**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	49 634
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**49 634**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 026
Fjernvarme	-1 451 352
SUM ENERGI / FYRING	**-1 551 378**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 905
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 950
Vaktmestertjenester	-400 560
Renhold ved firmaer	-241 120
Andre driftskostnader	-767
Trykksaker	-768
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 598
Andre kontorkostnader	-1 019
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-4 142
Øreavrunding	-194
Velferdskostnader	-43
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-712 465**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	45 718
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 907
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	299
Andre renteinntekter	1 026
SUM FINANSINNTEKTER	**61 622**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-75 612
Pantegjeldsrenter	-53 483
Renter på leverandørgjeld	-2 057
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-14 799
SUM FINANSKOSTNADER	**-146 951**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2017	-3 175 416	
Nedbetalt tidligere	1 778 398	
Nedbetalt i år	458 499	
		-938 519
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-750 000	
Nedbetalt tidligere	5 571	
Nedbetalt i år	17 810	
		-726 619
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 665 138**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F7XQ5-COKDY-BVQDQ-H88TW-IYV8D-6EZO1

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-26 09:07:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F7XQ5-COKDY-BVQDQ-H88TW-IYV8D-6EZO1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 7746 **Selskapsnavn:** ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986474234
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:30, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Beate Kathrine Berge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Randi Østvold og Ingvid Hogstad

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Østvold og Ingvid Hogstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

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

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomitéens innstilling følges.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Petter Brønstad

Følgende stilte til valg:
Petter Brønstad

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hamid Shegarfi
Ada Thuland

Følgende stilte til valg:
Hamid Shegarfi
Ada Thuland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Børsum

Malini Bjørnstad velges også som vara

Følgende stilte til valg:
Kari Børsum

8. Forslag til endring av husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene

- Punkt 6

o Opprinnelig tekst:

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

o Forslag til endring:

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

Styrets innstilling
Endringsforslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringsforslaget godkjennes. Ordet andelseiere må byttes ut med seksjonseier.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag til endring av vedtektenes § 3

§ 3 tredje avsnitt

Opprinnelig tekst:

«Styremedlem eller varamedlem må være seksjonseier.»

Forslag til endring:

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

Styreleder løfter to problemer ved dagens formulering:

1.

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

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

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

Styrets innstilling
Endringsforslaget godkjennes

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

10. Forslag til endring av vedtektenes § 4

§ 4 første avsnitt

Opprinnelig tekst:

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

Forslag til endring:

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

Styrets innstilling
Endringsforslaget godkjennes.

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

11. Sykkelparkering

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Etablering av trygg utendørs sykkelparkering skal prioriteres når nødvendige vedlikeholdstiltak er gjennomført og sameiet har likvide midler til å dekke kostnaden ved tiltaket.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 24.04.2023
Sist endret på årsmøte 15.04.2026

§ 1.

Navn og formål:

Sameiets navn er Ullevålsletta Boligsameie.

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

Sameiets formål er å:

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

§ 2.

Årsmøte:

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Endring sameiets vedtekter.

§ 3.

Styre:

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

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

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

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

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

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

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

§4

Råderett m.v.:

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

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

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

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

§ 5.

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom:

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

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

§ 6

Vedlikehold, tilsyn mv.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.

Skader/forsikring:

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

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

§ 8.

Fellesutgifter

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

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

§ 9

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

Ullevålsletta boligsameie

Ordensreglement

Vedtatt med endringer fra årsmøte 21.04.2021 og 07.04.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer (kort lufting av tøy tillates) eller balkonger. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på plenene på egne tørkestativ. Det henvises til tørkebåsen utenfor vaskeriet. Inngrep i fasaden inkl installasjon av varmepumpe skal ikke foretas uten forhånd godkjenning fra styret. Samtykke vil i utgangspunktet ikke gis.

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

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

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

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

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

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

Ullevålsletta boligsameie

Ordensreglement

Vedtatt med endringer fra årsmøte 21.04.2021

1. Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brannsikkerhet, syketransport o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan derfor kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret. Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk.

   Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander.

   Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld. Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanseliner, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 12. juni 1963.

SF/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
52/3760.

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
1.12.1958.

Bygningens art

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

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegt. 15.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Stein Flåta

3000. R. A. 673/62. –

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23285-4	Annabel Lee	16.01.2026

Adresse: Nils Bays vei 68
Eiendom: 50/261
Ansvarlig søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakshaver: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Ferdigattest – Nils Bays vei 68-70

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak med saksnummer 200803339, mottatt 15.12.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Annabel Lee
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

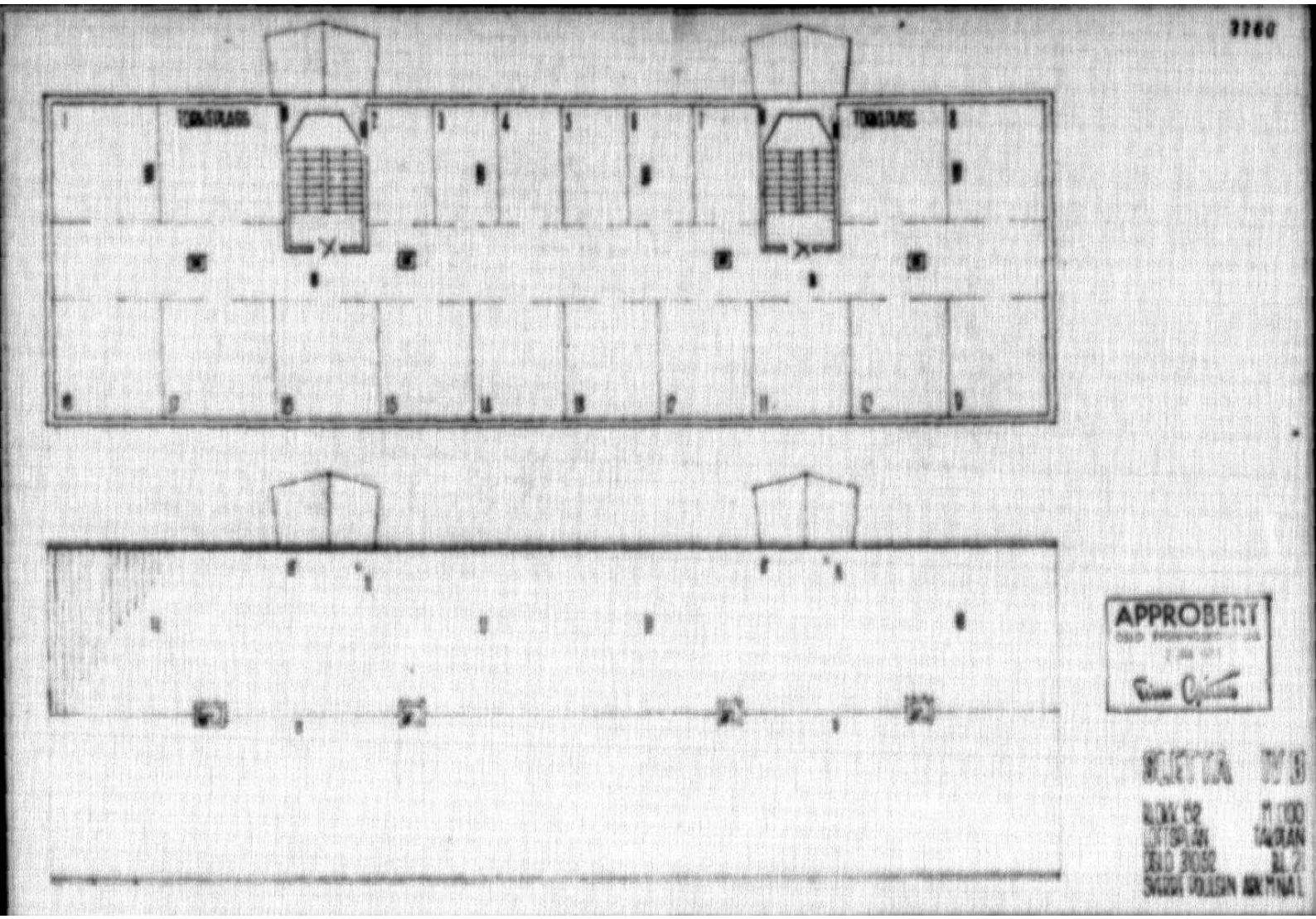
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

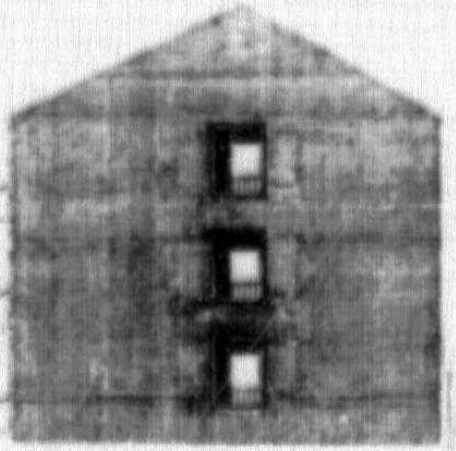
Dokumentet er godkjent digitalt.

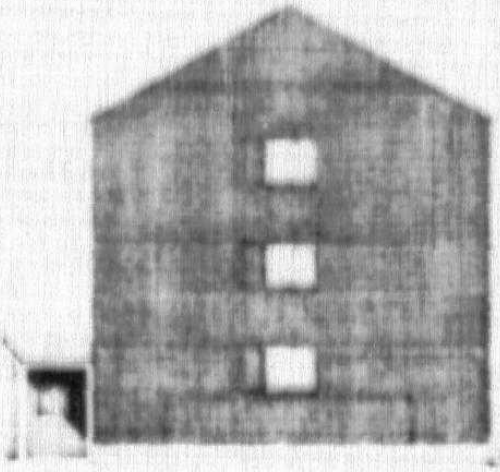
Vedlegg:
Gjennomføringsplan
200803339_1_5_Situasjonsplan
200803339_1_8_Plan
200803339_1_9_Snitt_fasade
200803339_1_10_Fasader

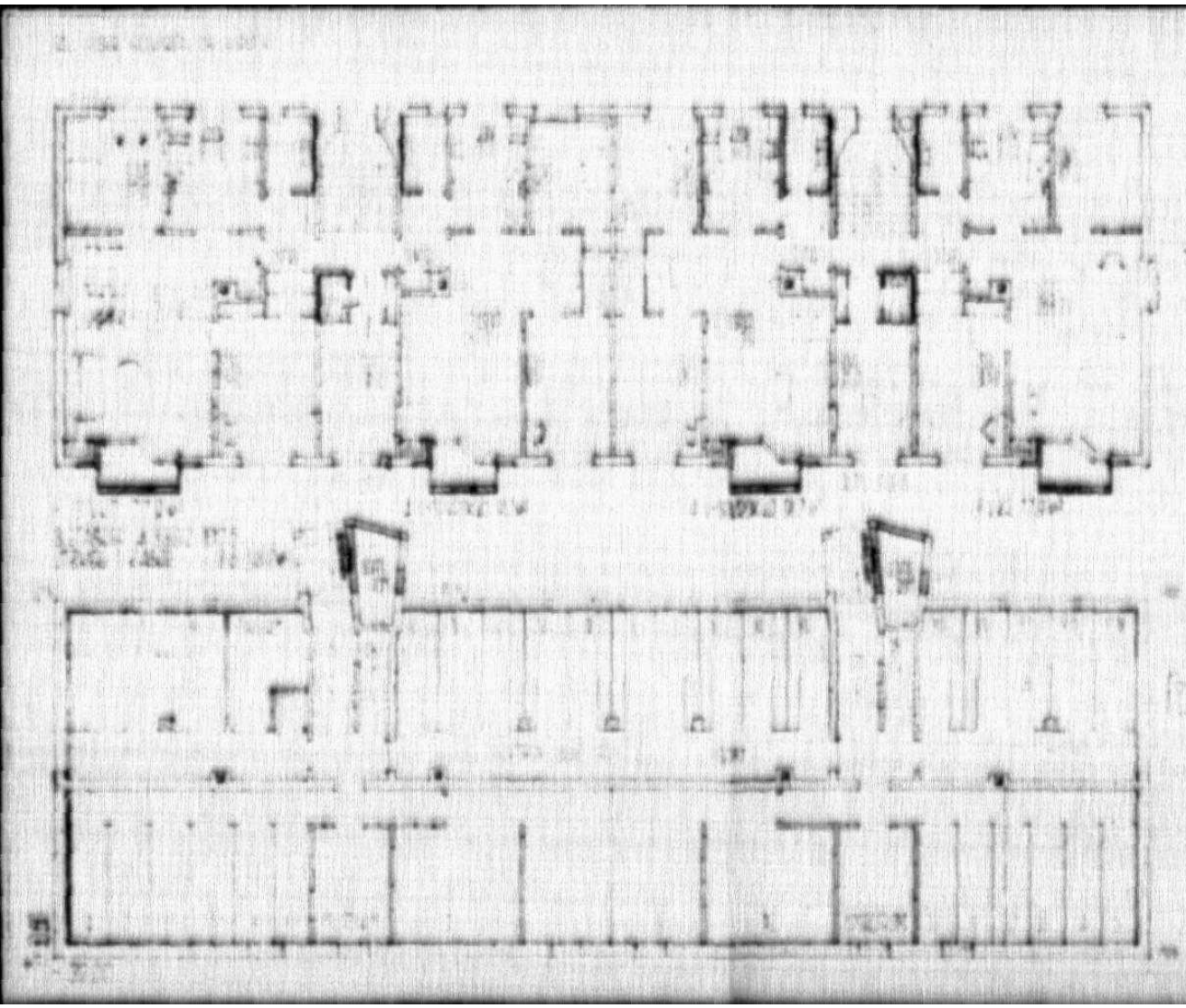
Mottakere:
Jan Bauck Arkitektkontor A/S, Jens Ebbe Norum

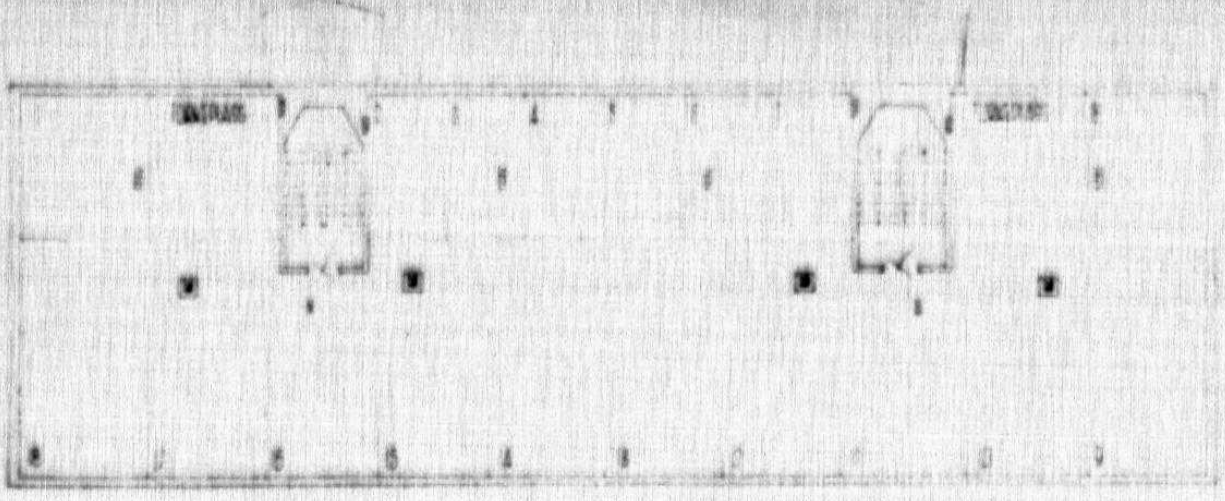
Kopi til:
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

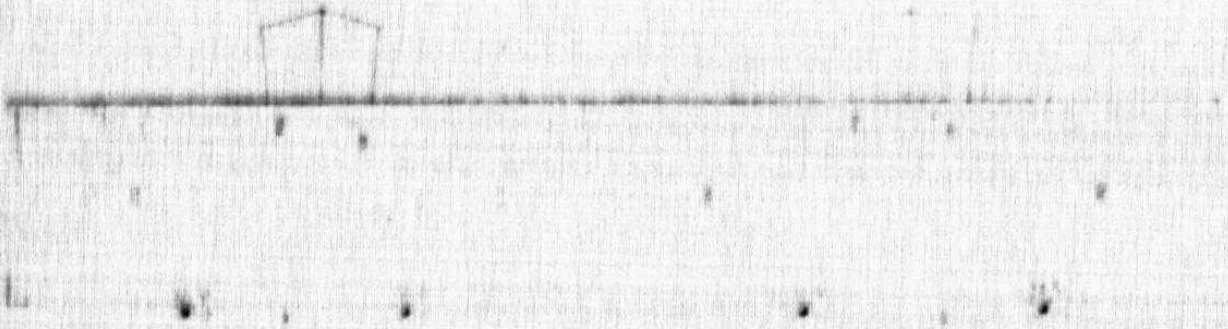

APPROBERT



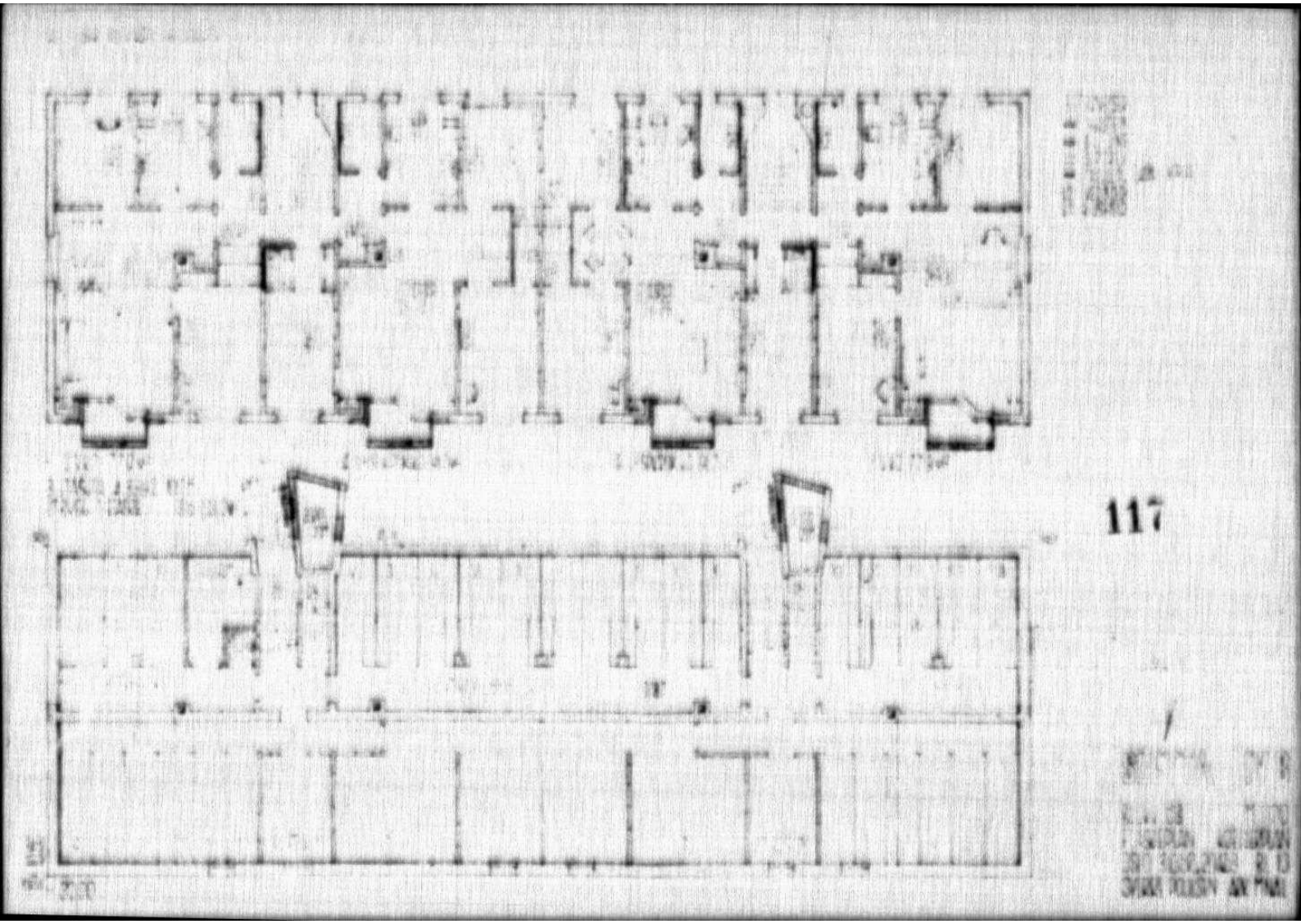


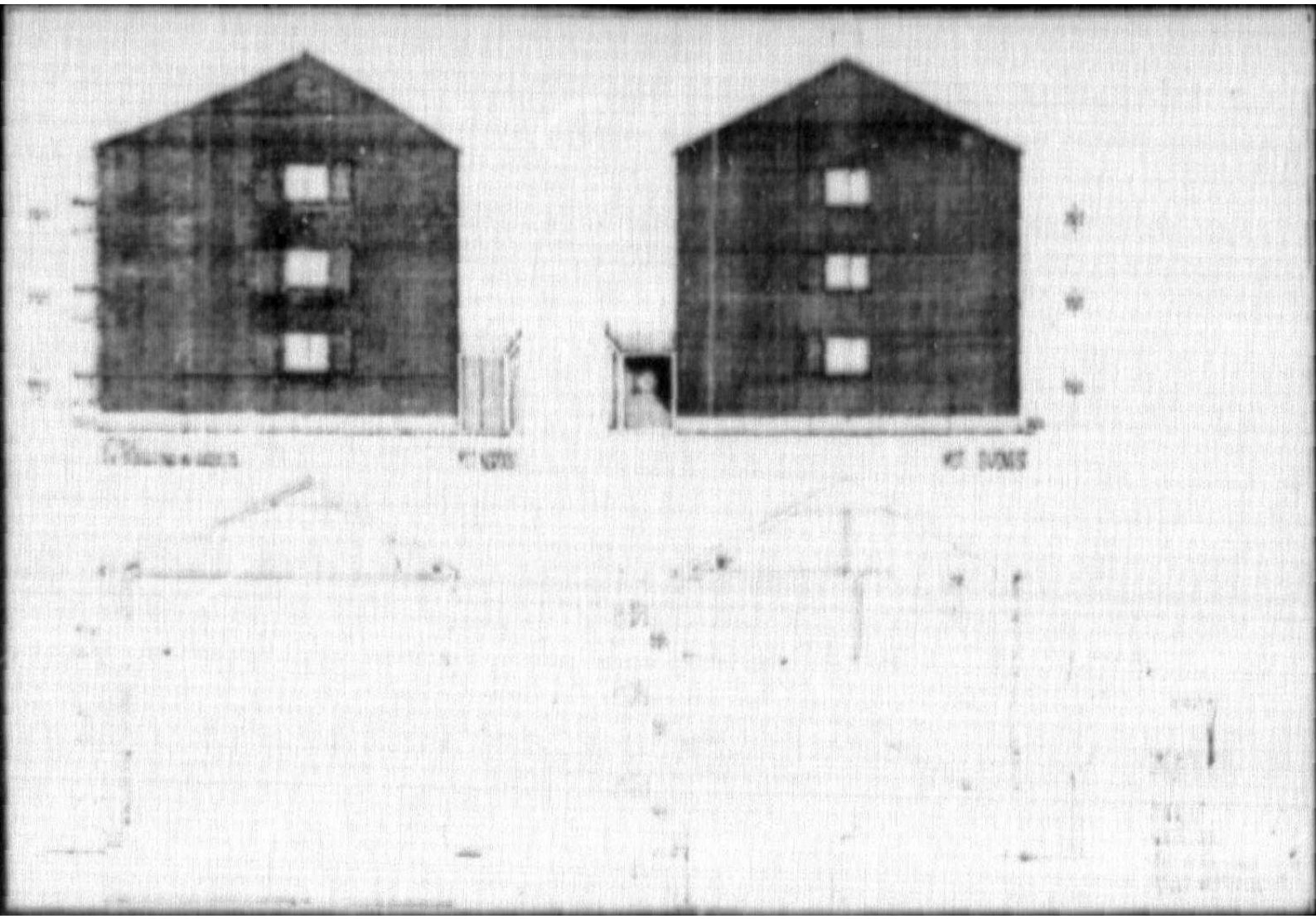


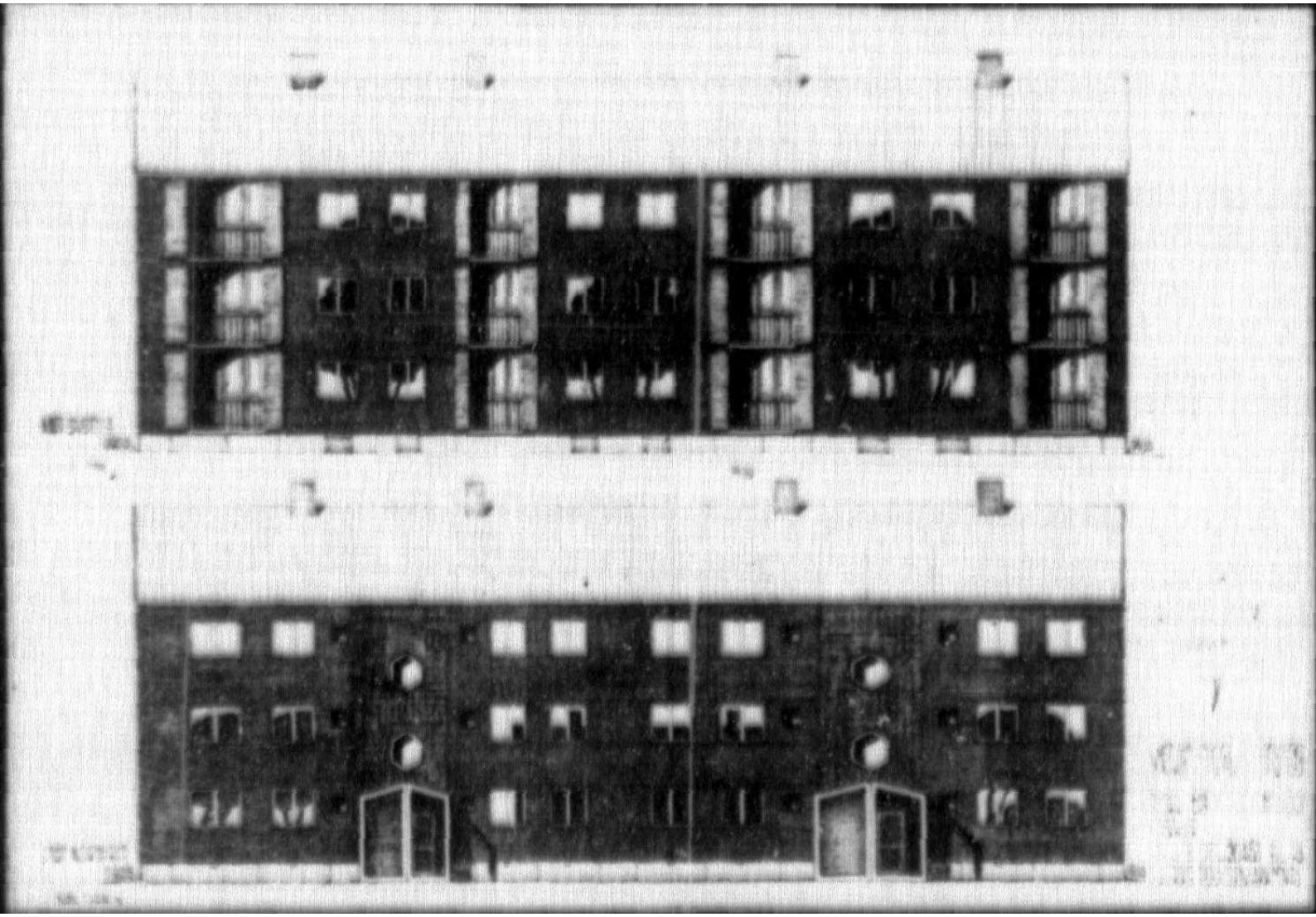


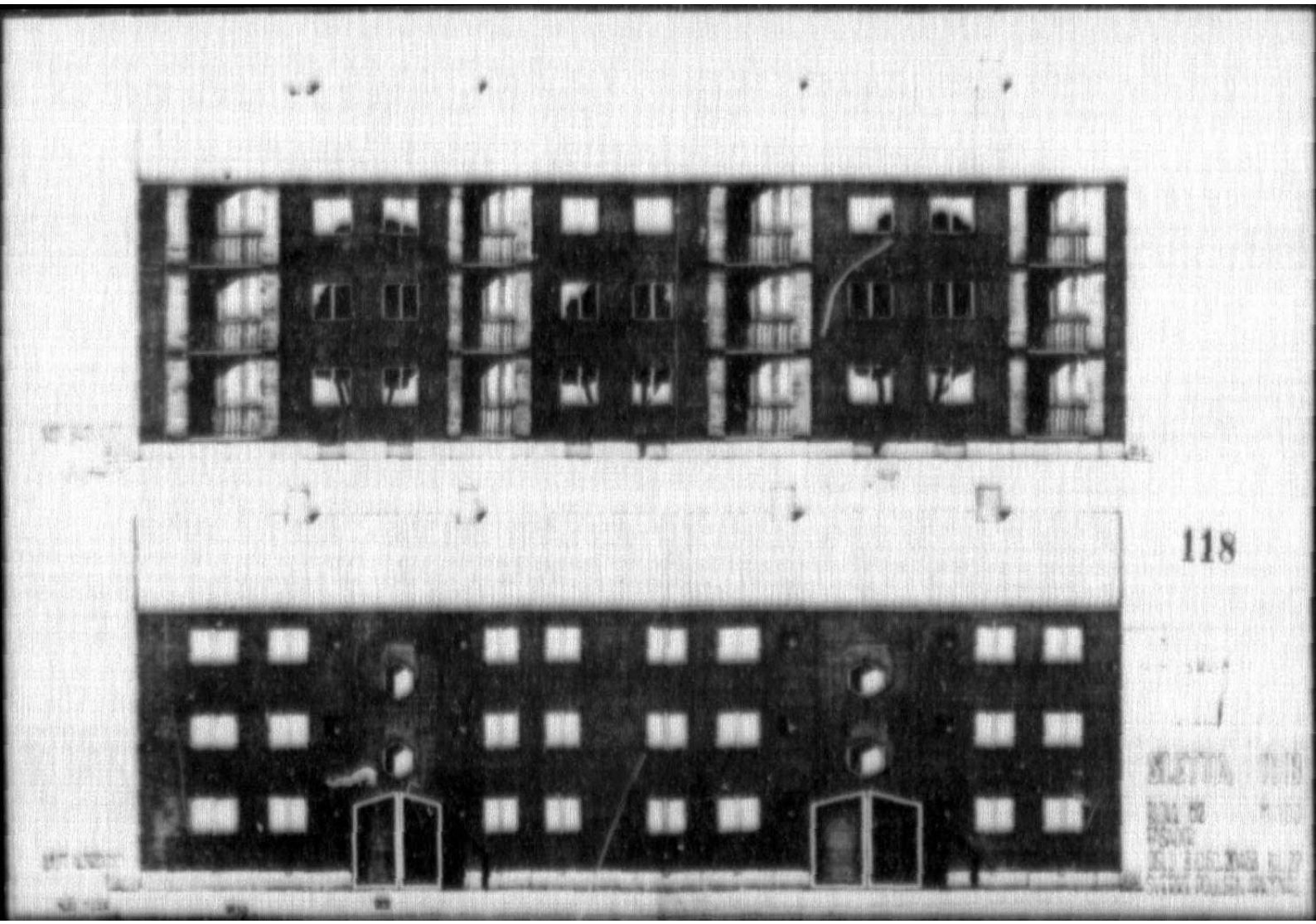


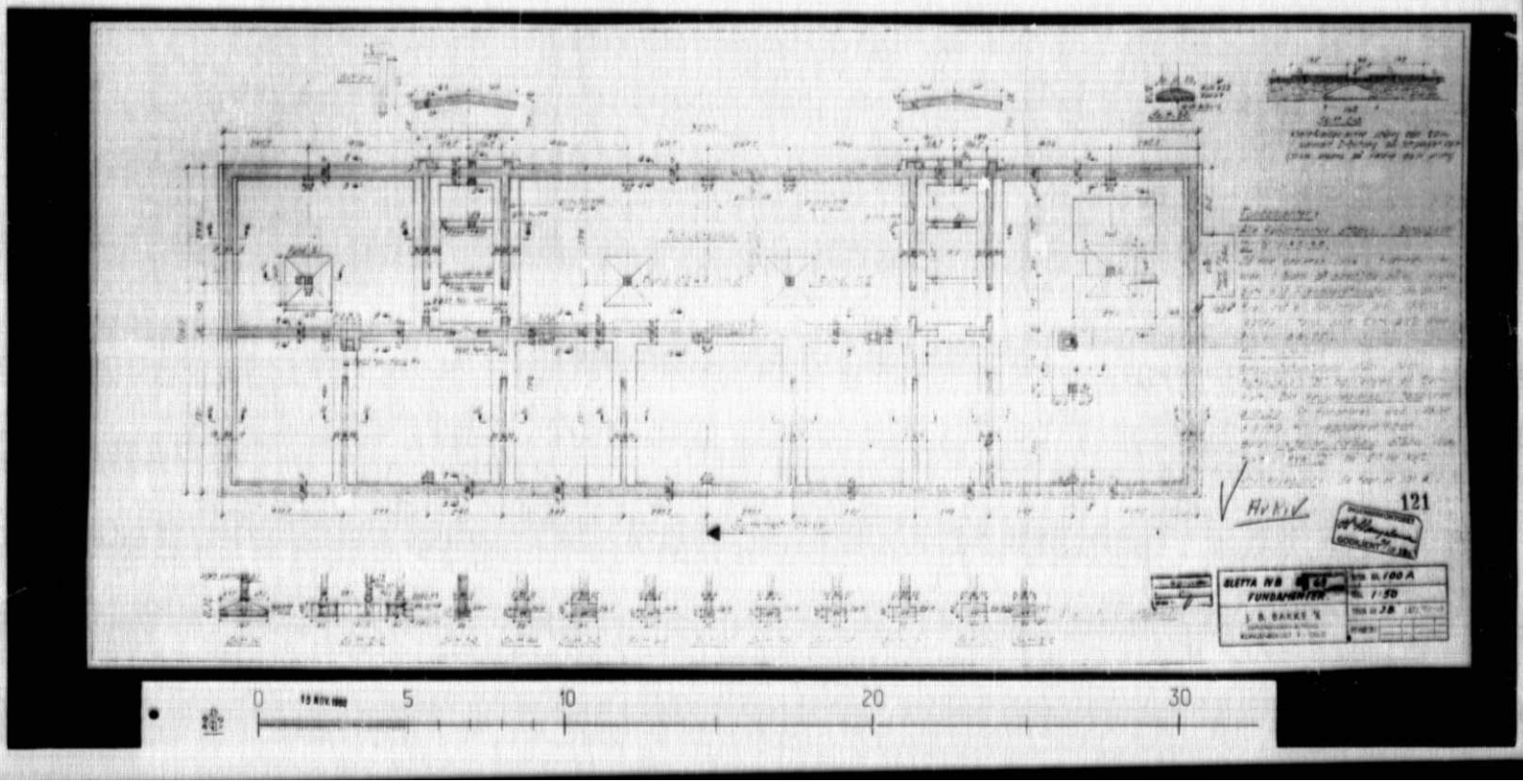
APPROVED

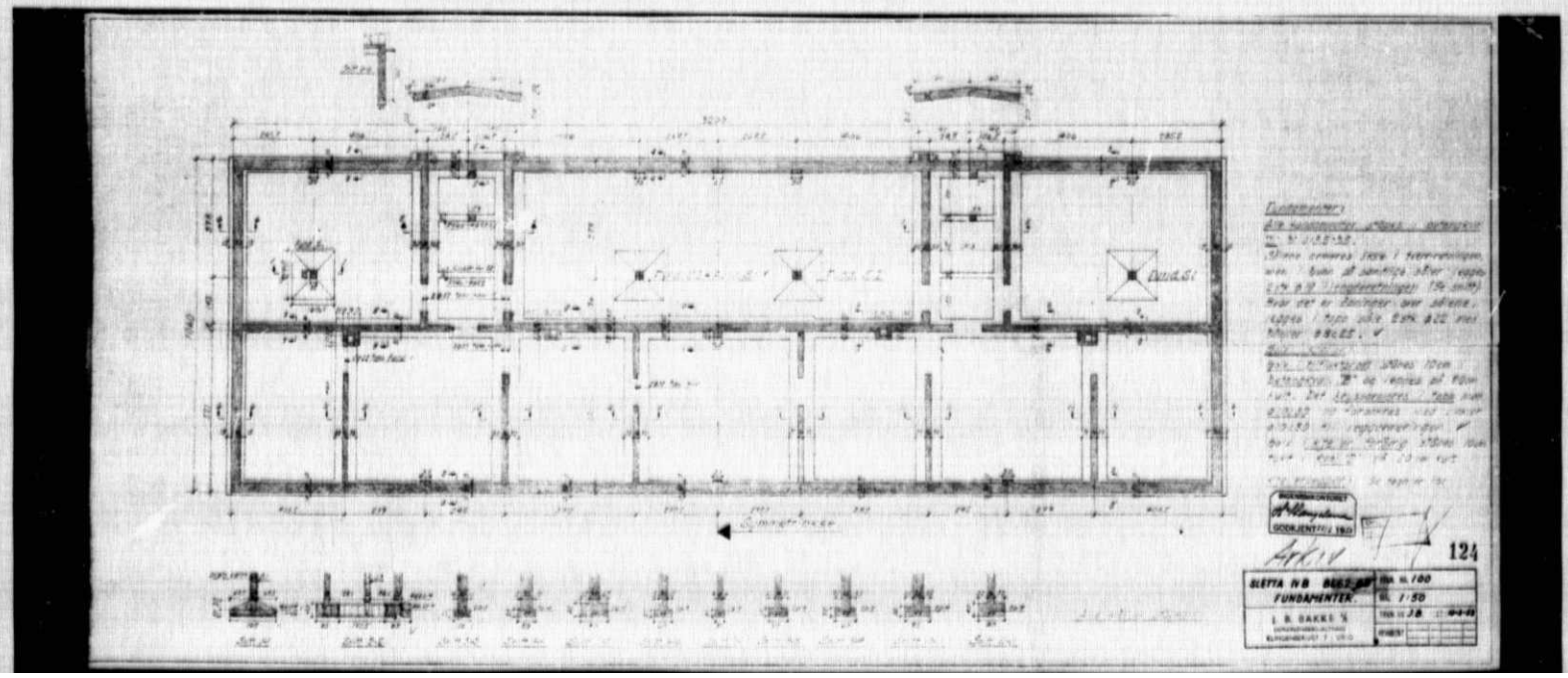




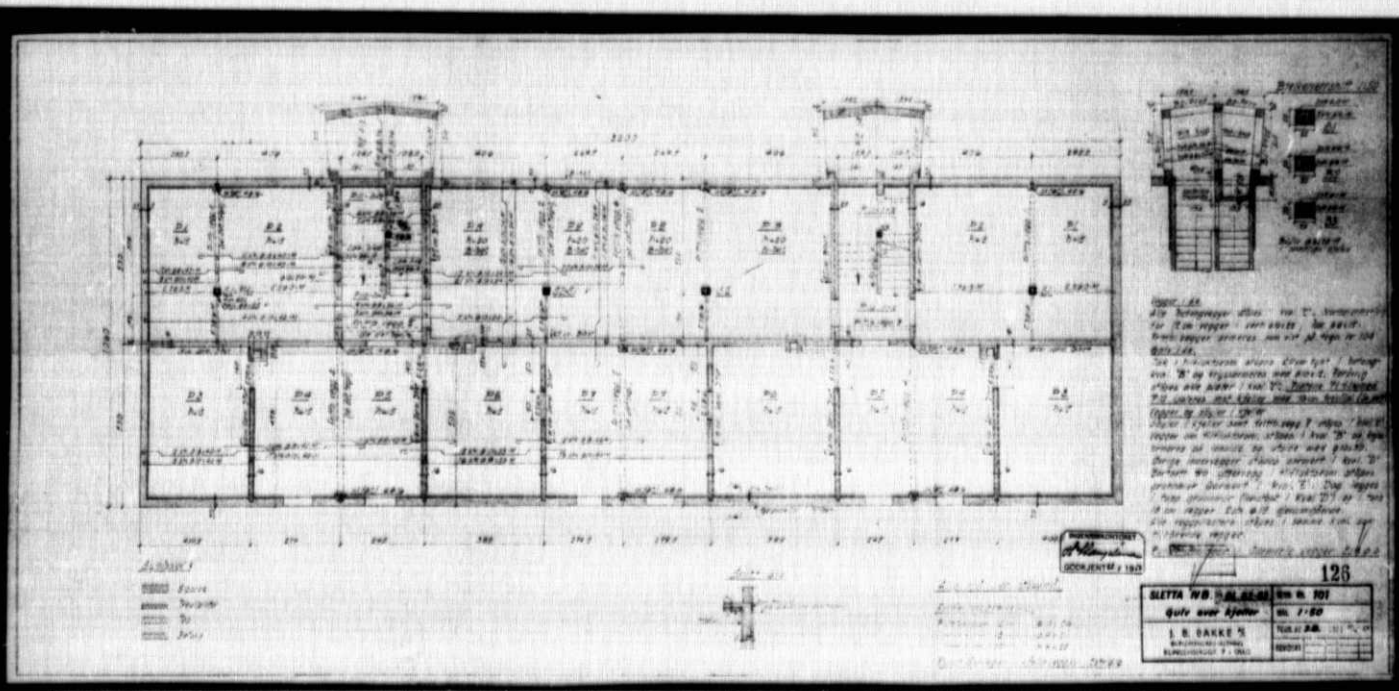




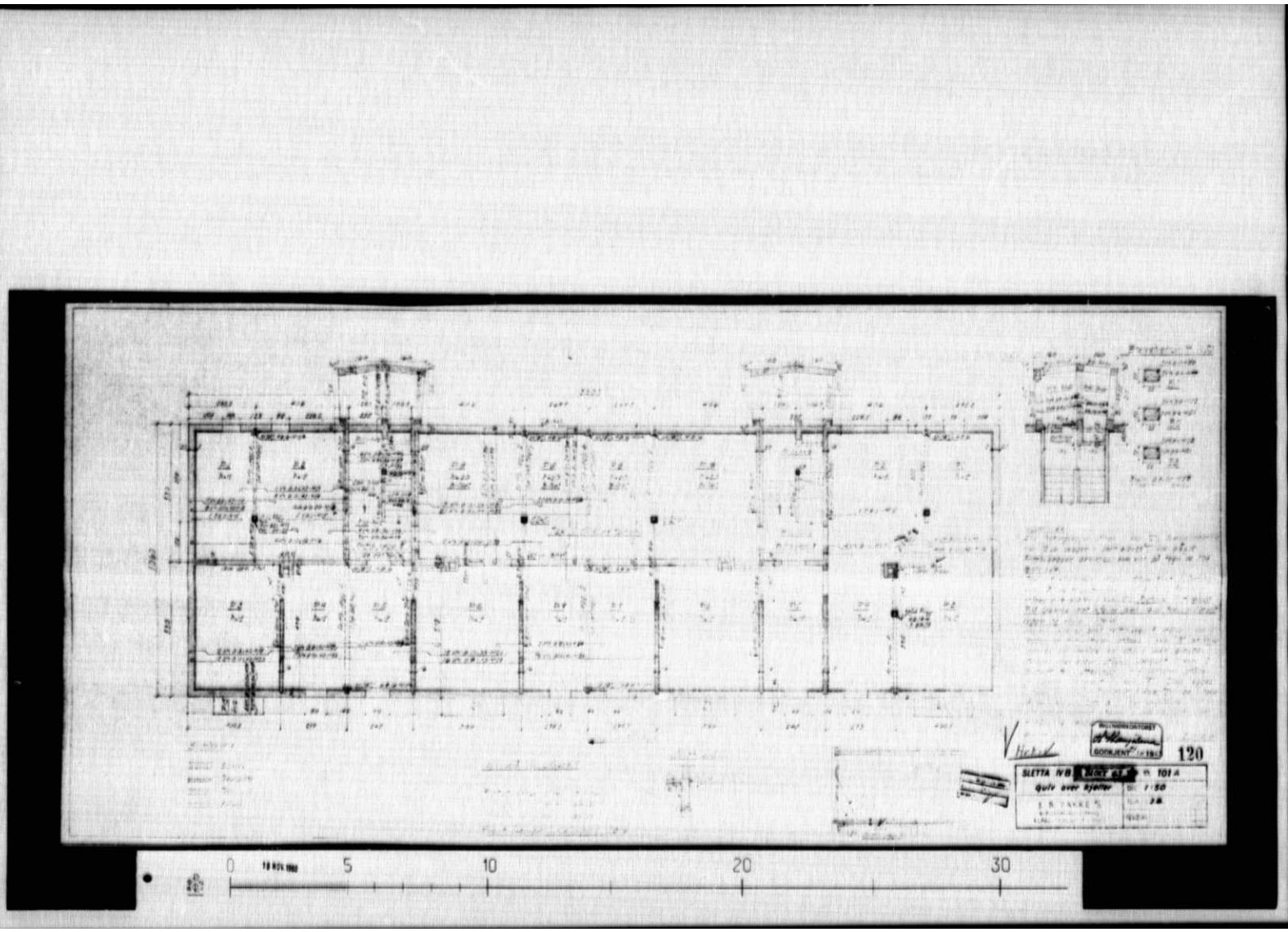

121
SLETTA NB
FUNDAMENTER
J. B. BAKKE A/S
0
5
10
20
30



124



126


GODKJENT
120
SLETTA IVB
Gulv over kjeller
1:50
0
5
10
20
30

30
20
2387.

Tinglysingsstempel

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

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

07 MAI 84 021394

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

2. Eier	Navn: **Ullevålsletta Borettslag** — Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd: **meddelt at xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.** eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Ratt kopi bekreftes:

STA[illegible]

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

6. Fordelingsliste

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

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

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

7. Supplerende tekst

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

Bygningene har ikke loft.

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

Dokumentet returneres til:

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

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

Oslo, den 16/2 1984

Oslo kommune
Boligdirektøren

STATENS KARTVERK

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

Oslo, den 18. januar 1984.

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Per Blakenes

STATENS KARTVERK

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

Ullevålsletta Borettslag

fortsettes

STATENS KARTVERK

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

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

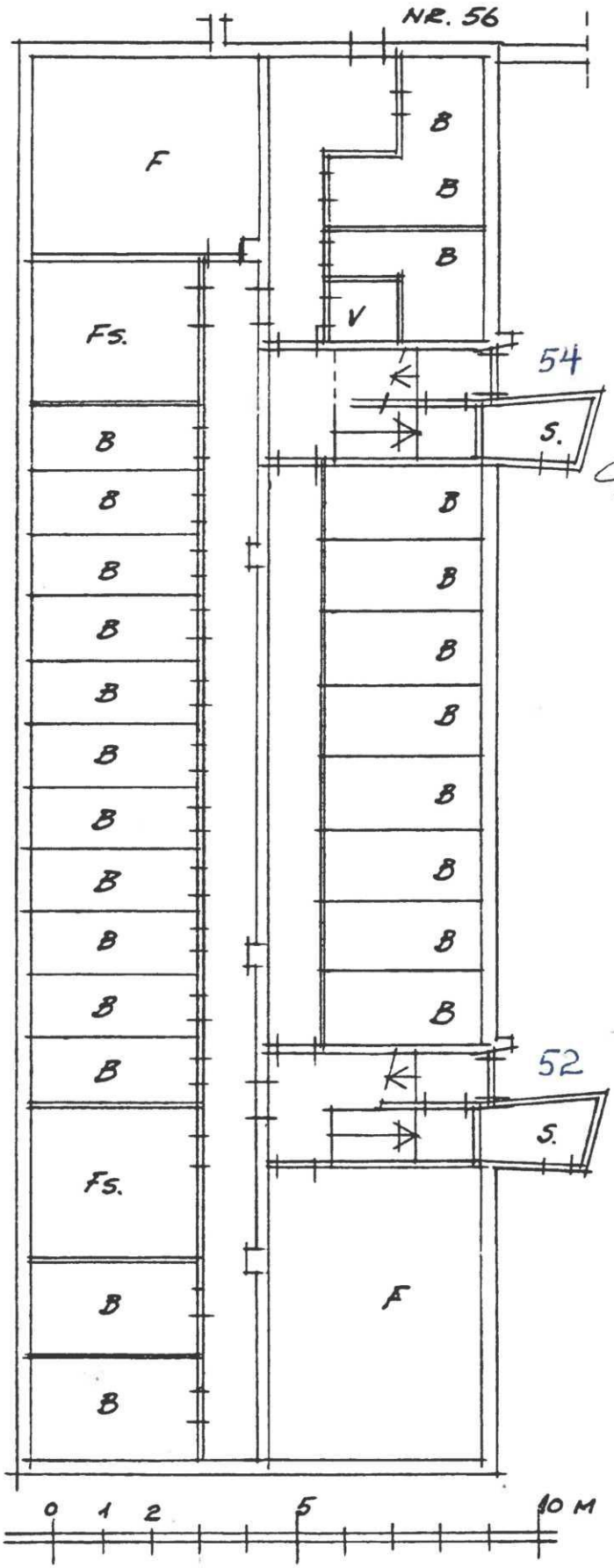


Ullevålsletta Borettslag

Per Sellman

Olav Skulen

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



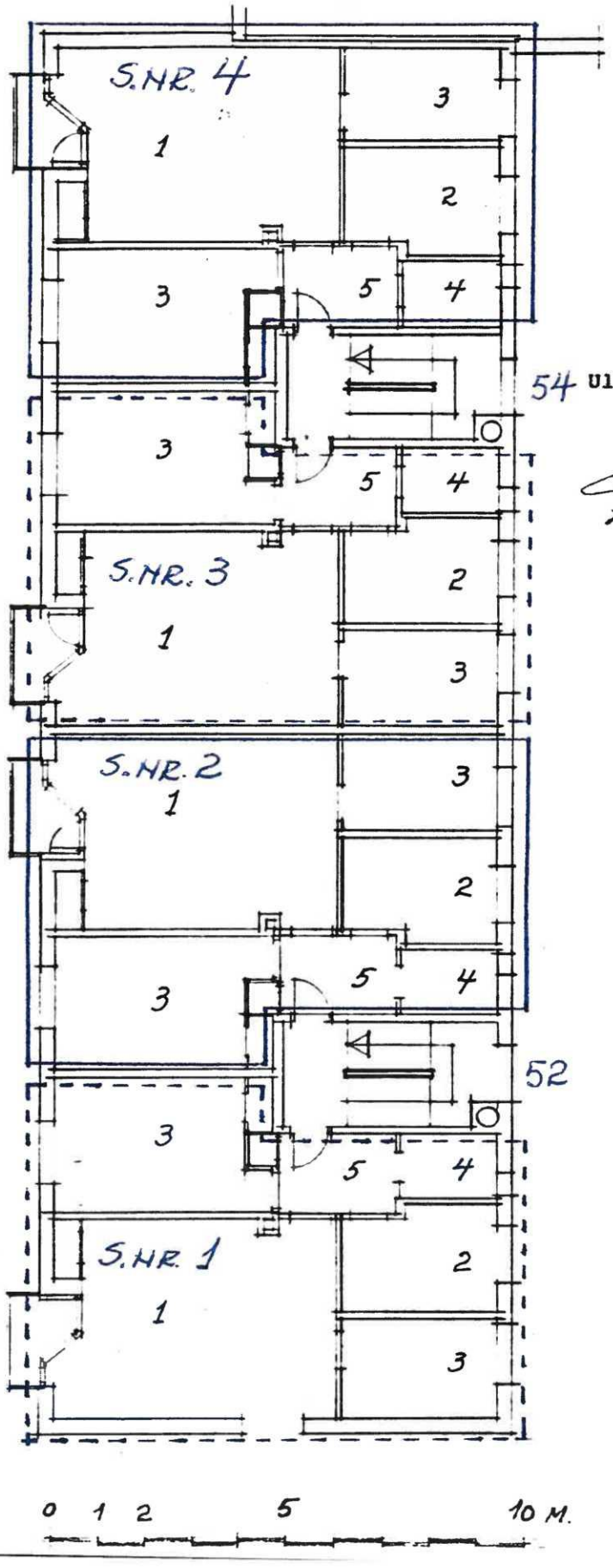
ROMBETEGNELSER :

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

Ullevålsletta Borettslag

[redacted]

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



ROMBETEGNELSER:

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

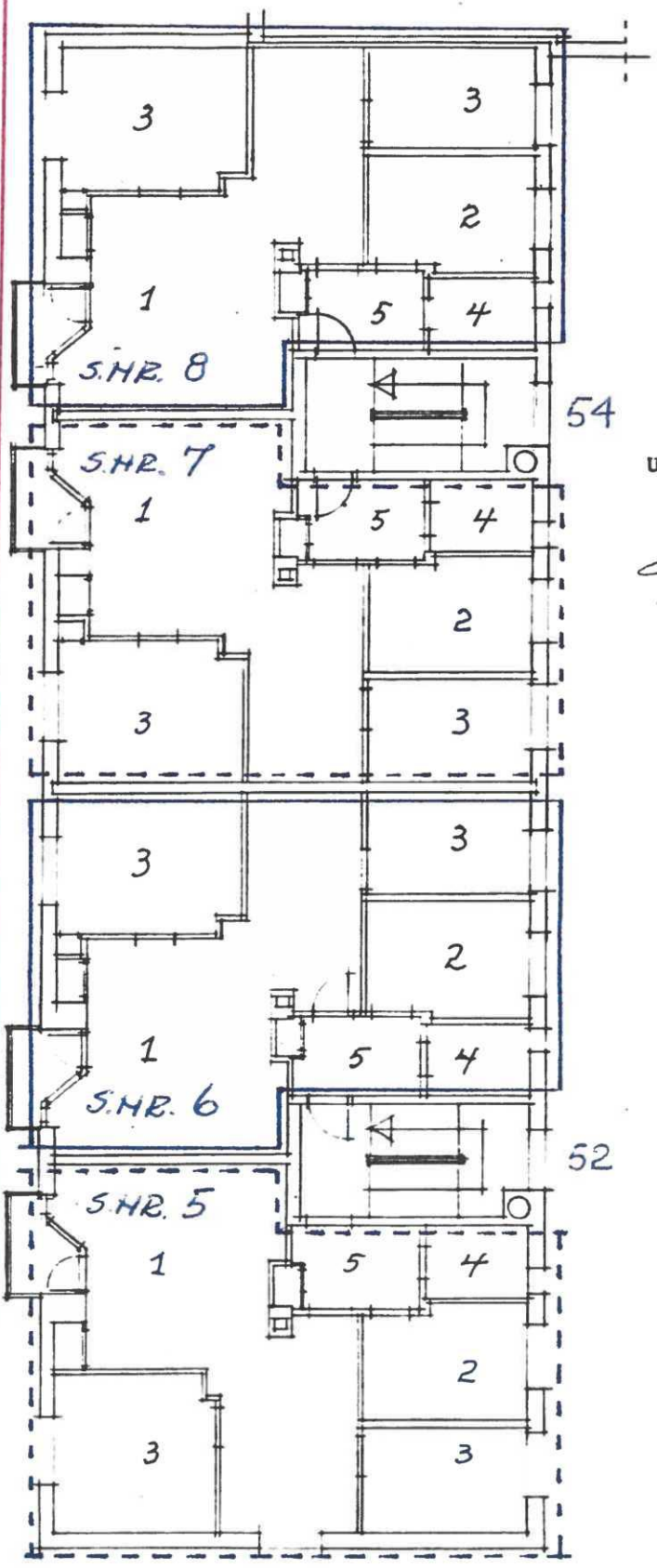
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hansen

STATENS KARTVERK

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



ROMBETEGNELSER:

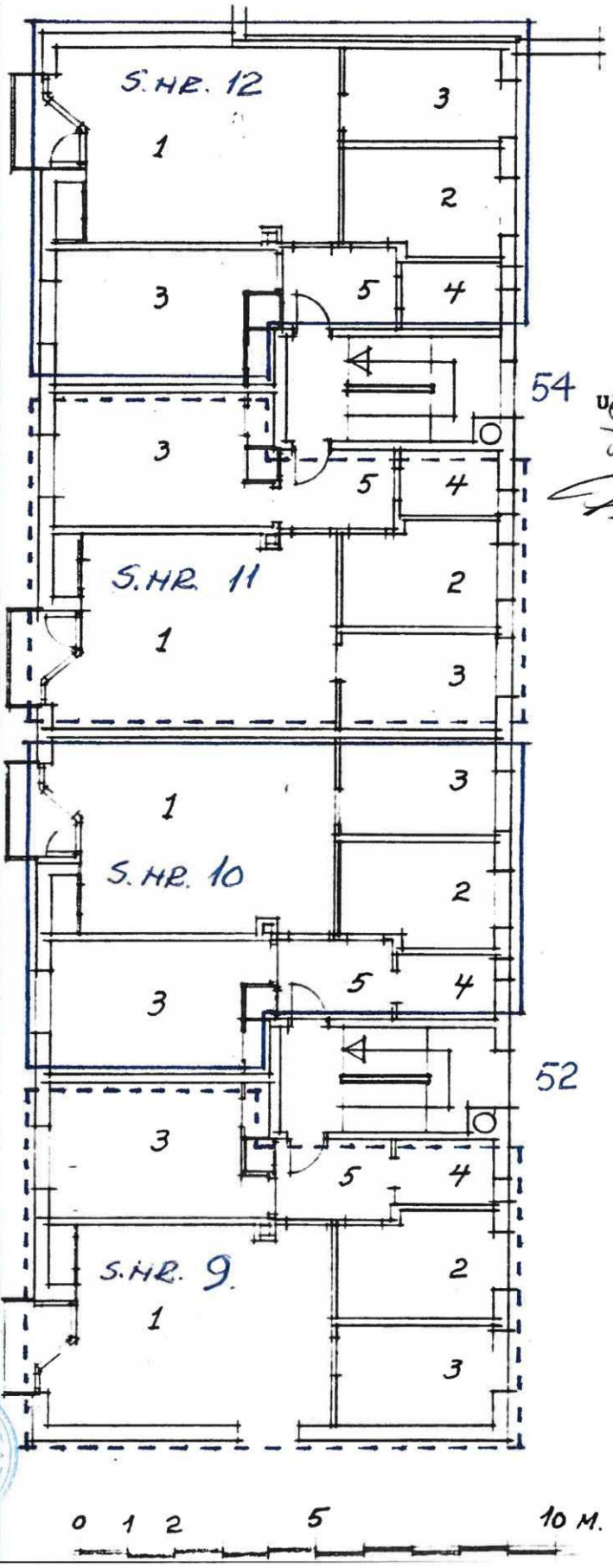
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC OG DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rikka Pedersen

STATENS KANTVERK

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hansen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

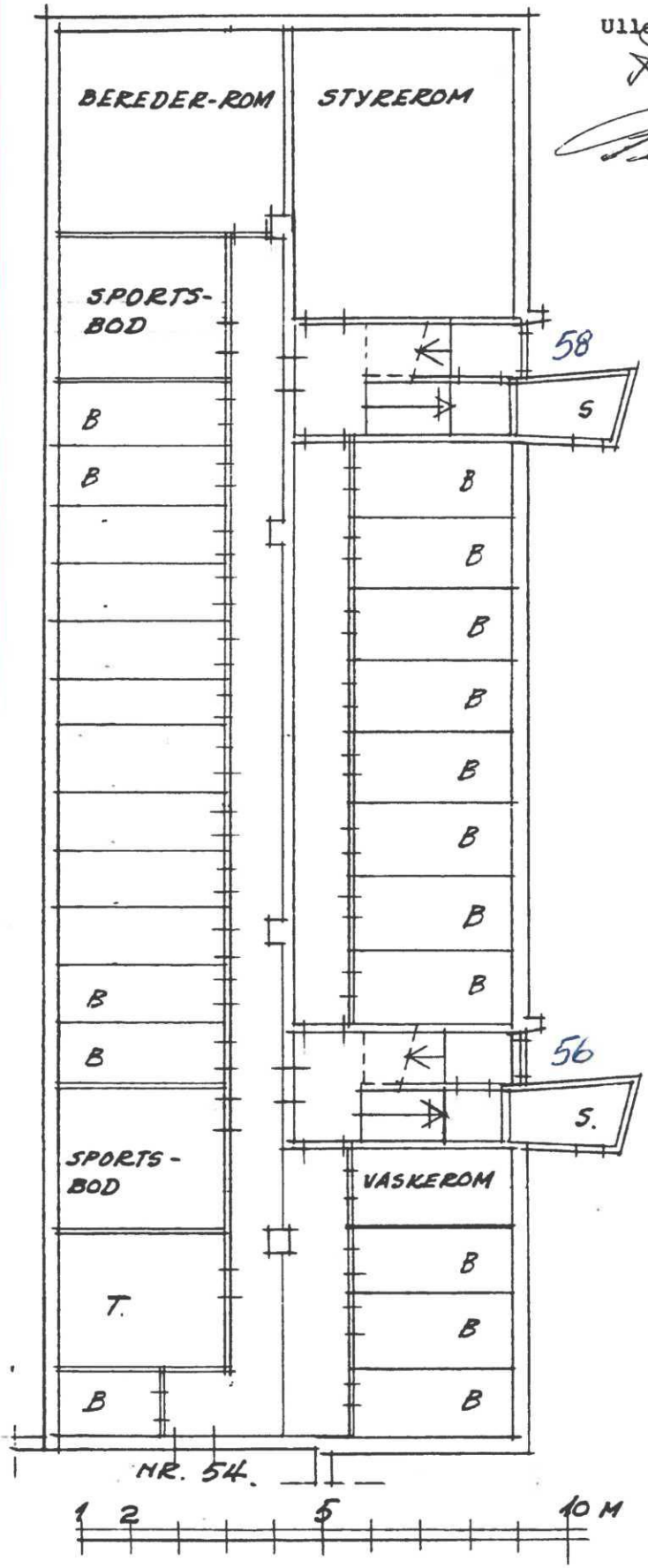
NILS BAYS VEI 56 OG 58

KJELLER MED BODER [redacted]

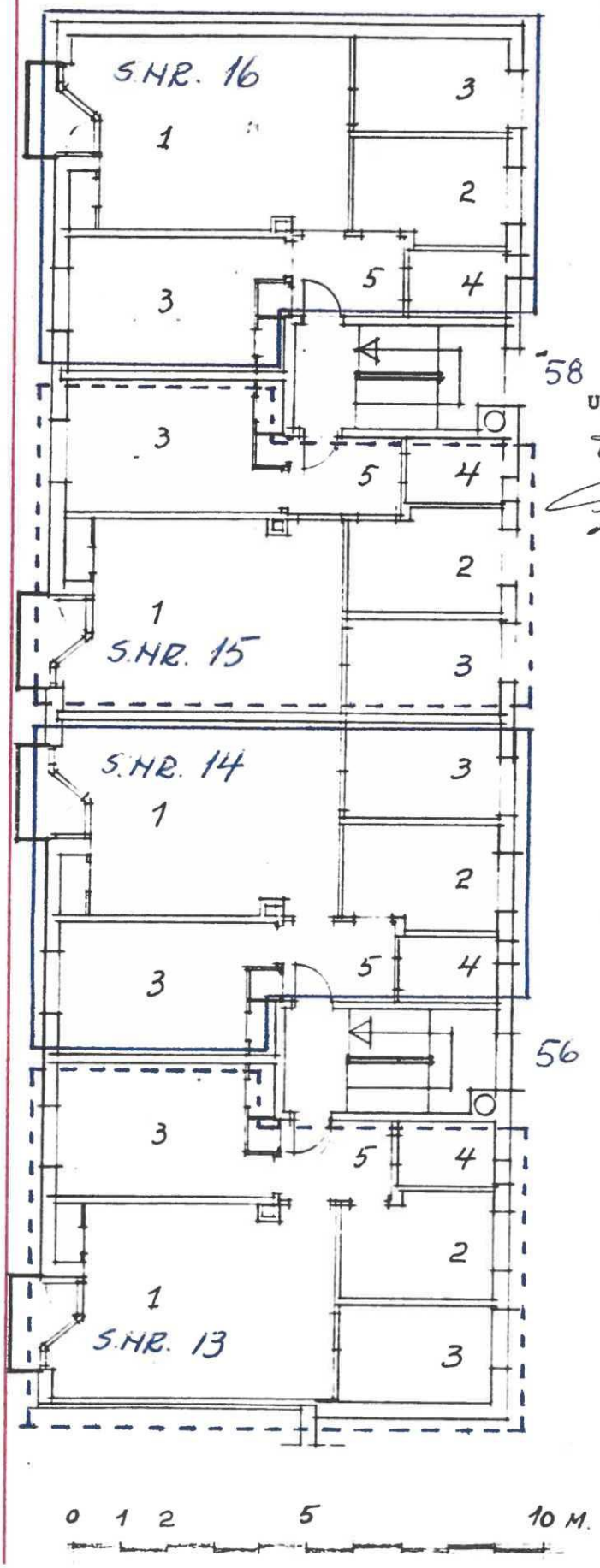
SAMT DIV. FELLESROM

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen



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



ROMBETEGNELSER:

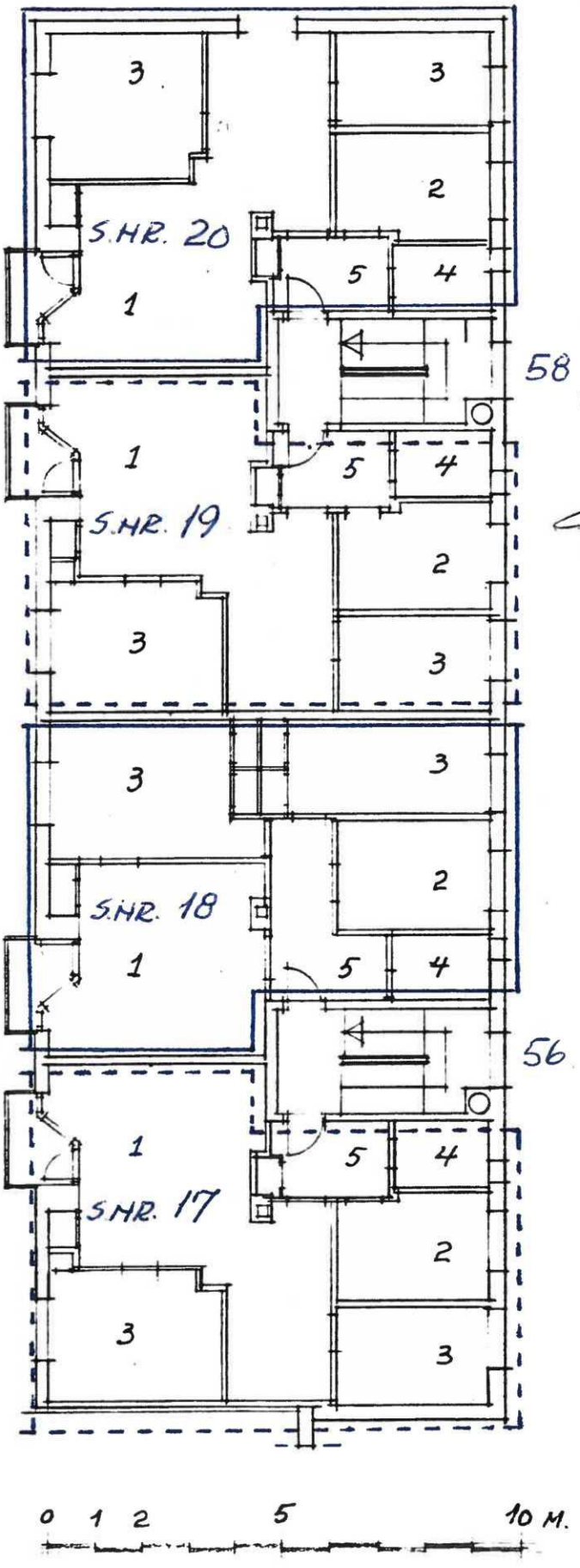
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Bakken

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



ROMBETEGNELSER:

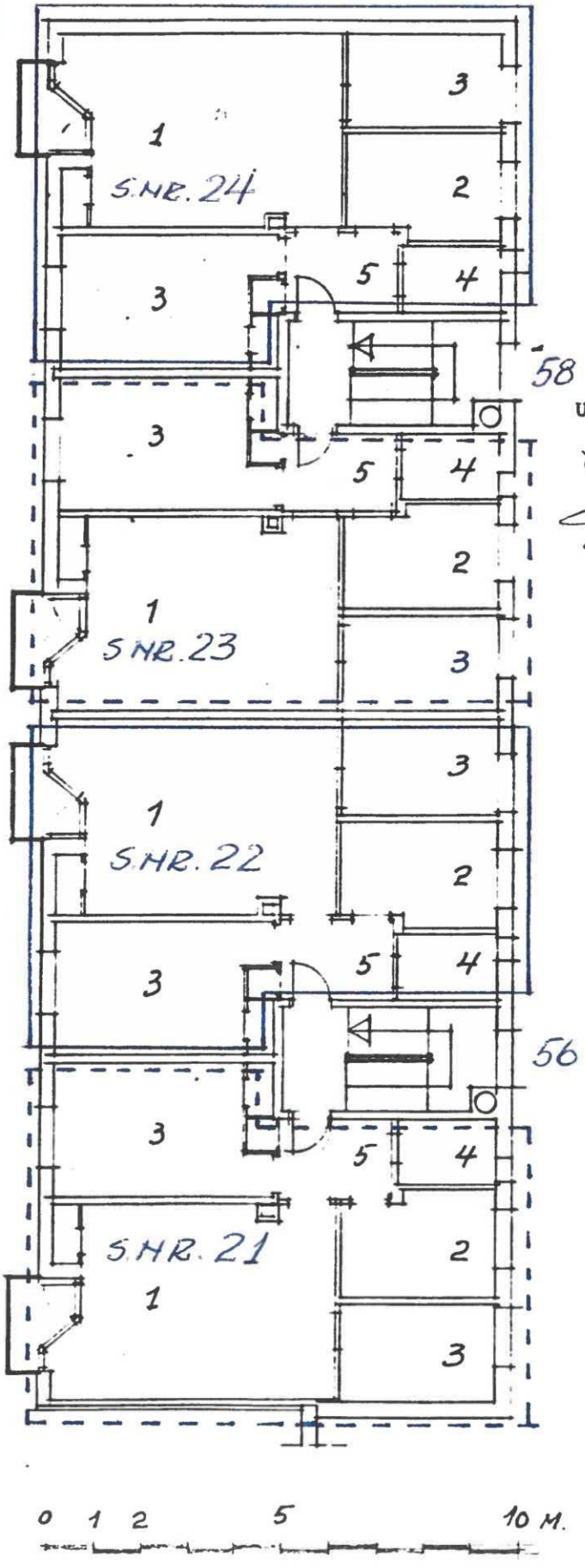
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

STATENS KARTVERK

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Per Pedersen

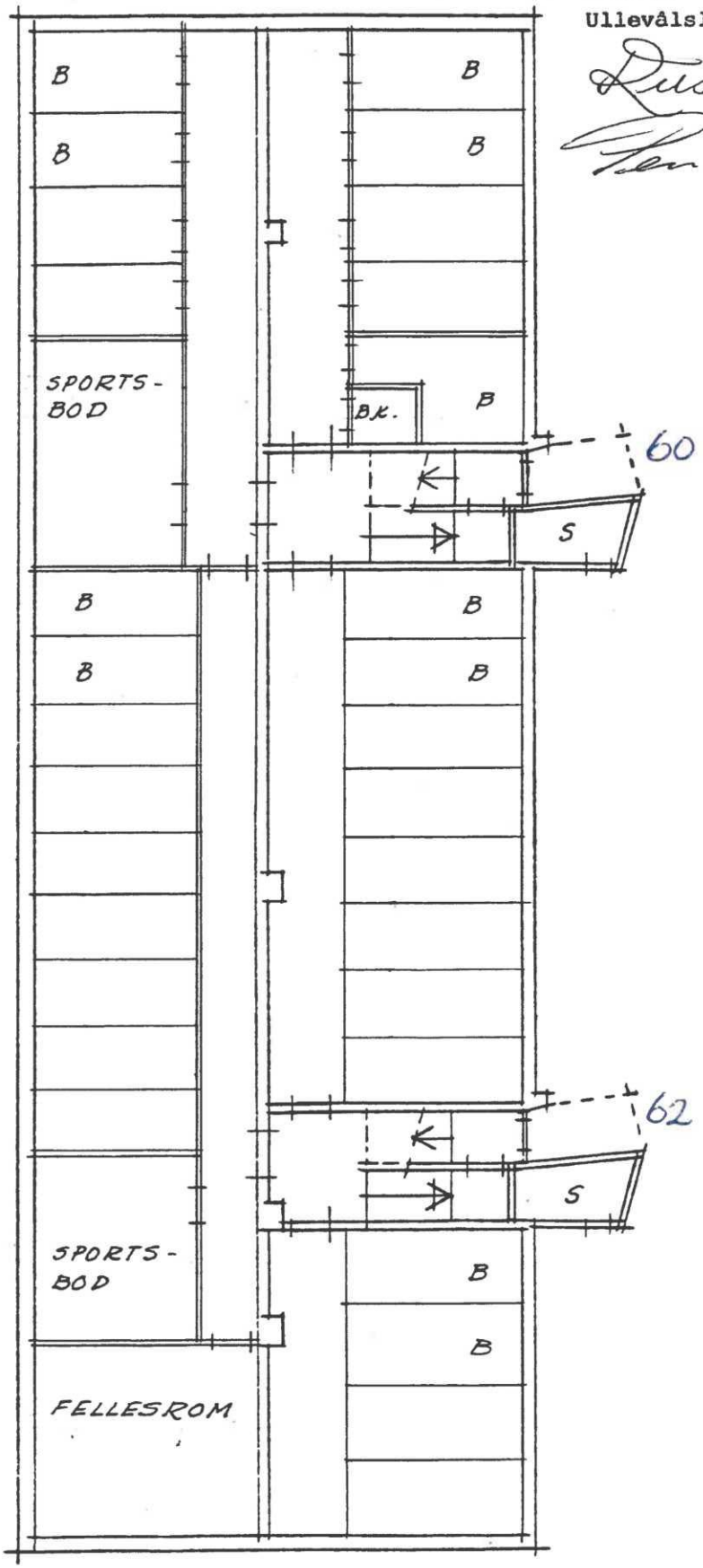
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 60 OG 62

KJELLER MED BODER [redacted]

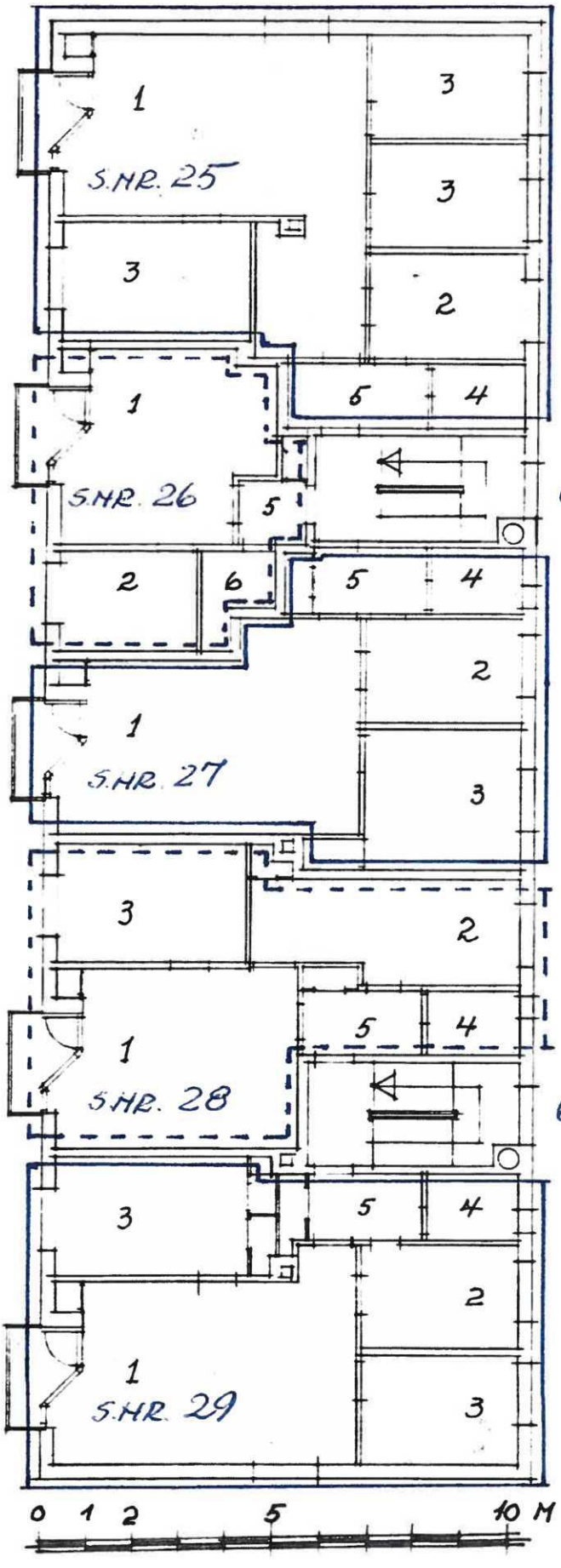
SAMT DIV. FELLESAREAL

Ullevålsletta Borettslag



STATENS KARTVERK

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



ROMBETEGNELSER:

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

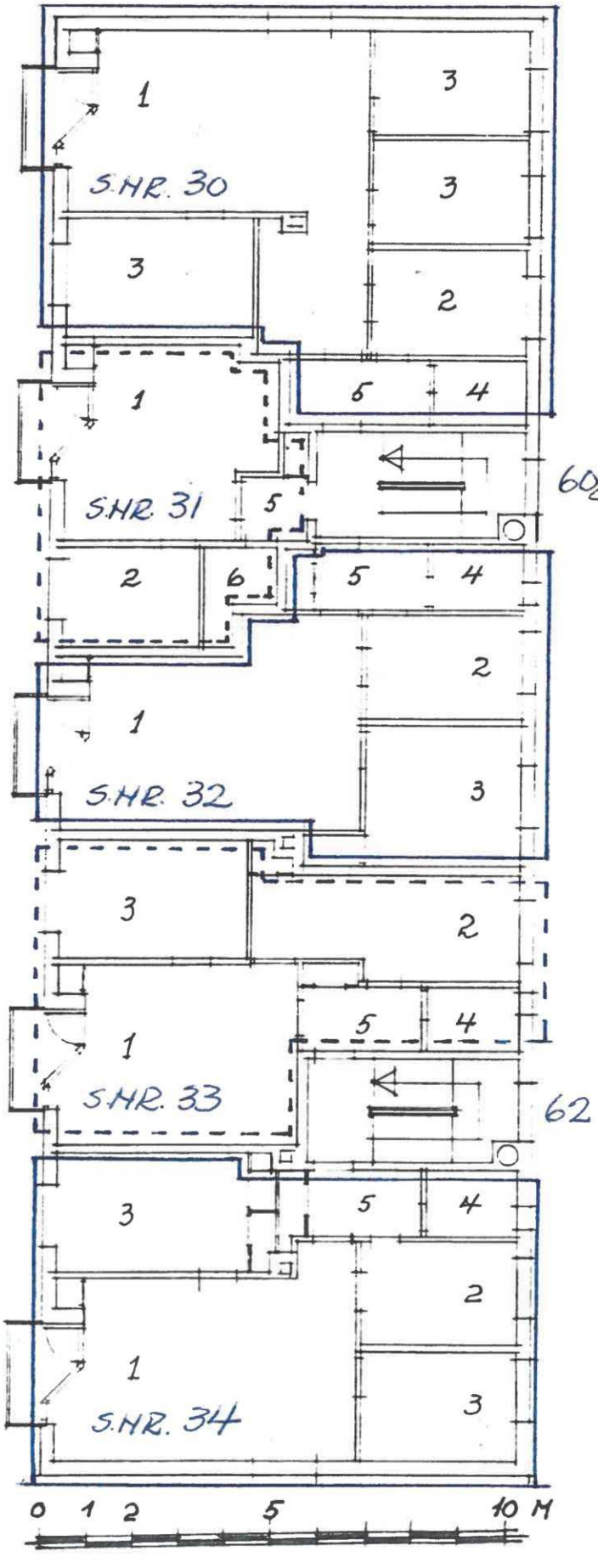
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Holme

STATENS KARTVERK

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



ROMBETEGNELSER:

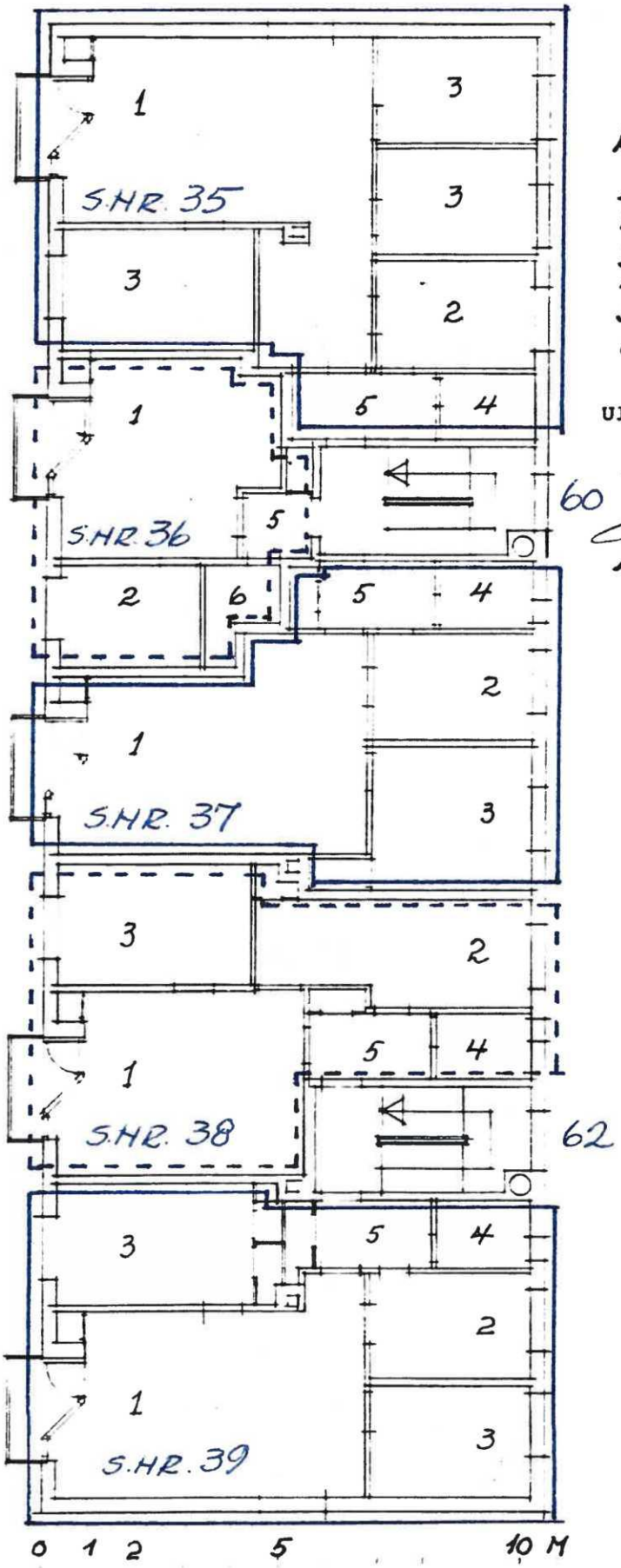
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRE
6 : WC
7 : WC OG DUSJ.

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Kalsen

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ulleválsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Ståtsen

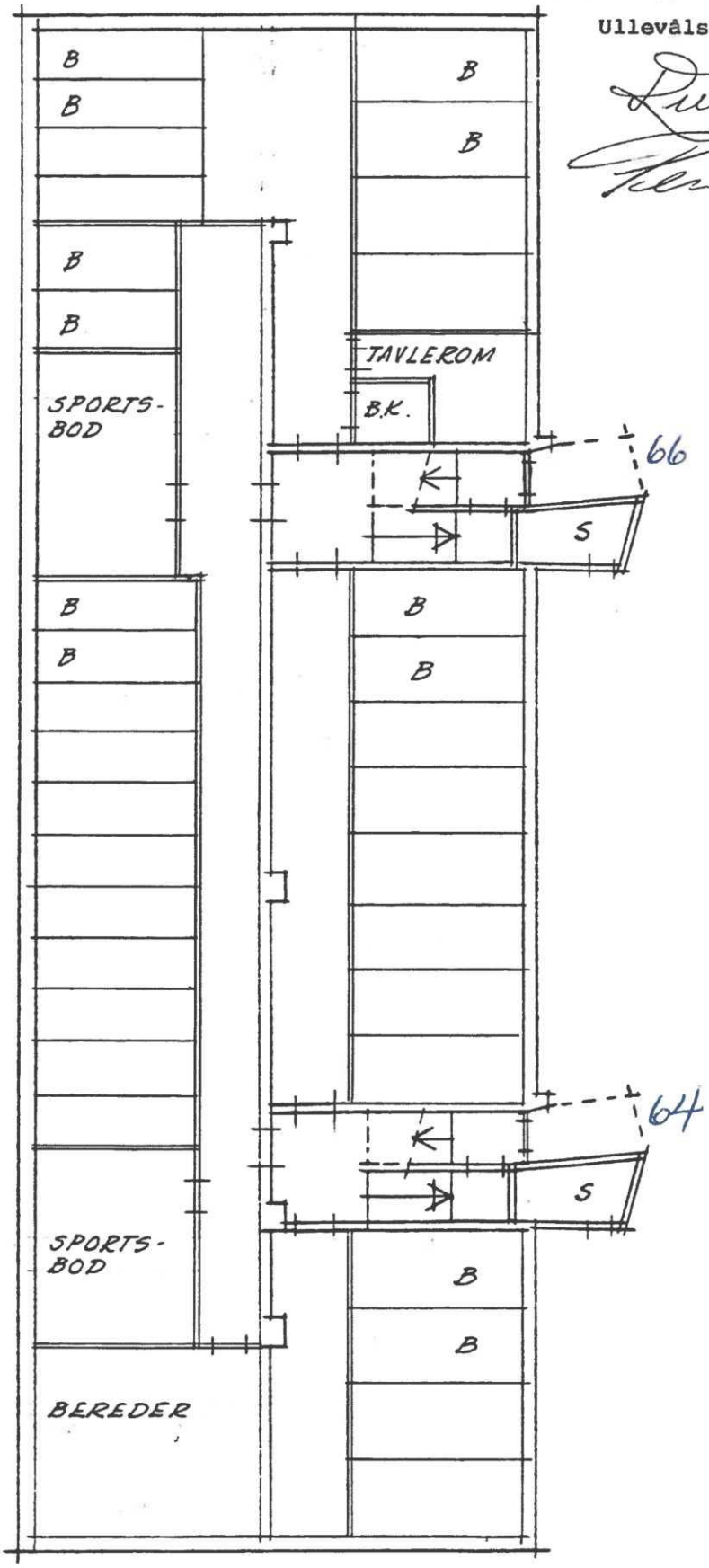
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 64 OG 66

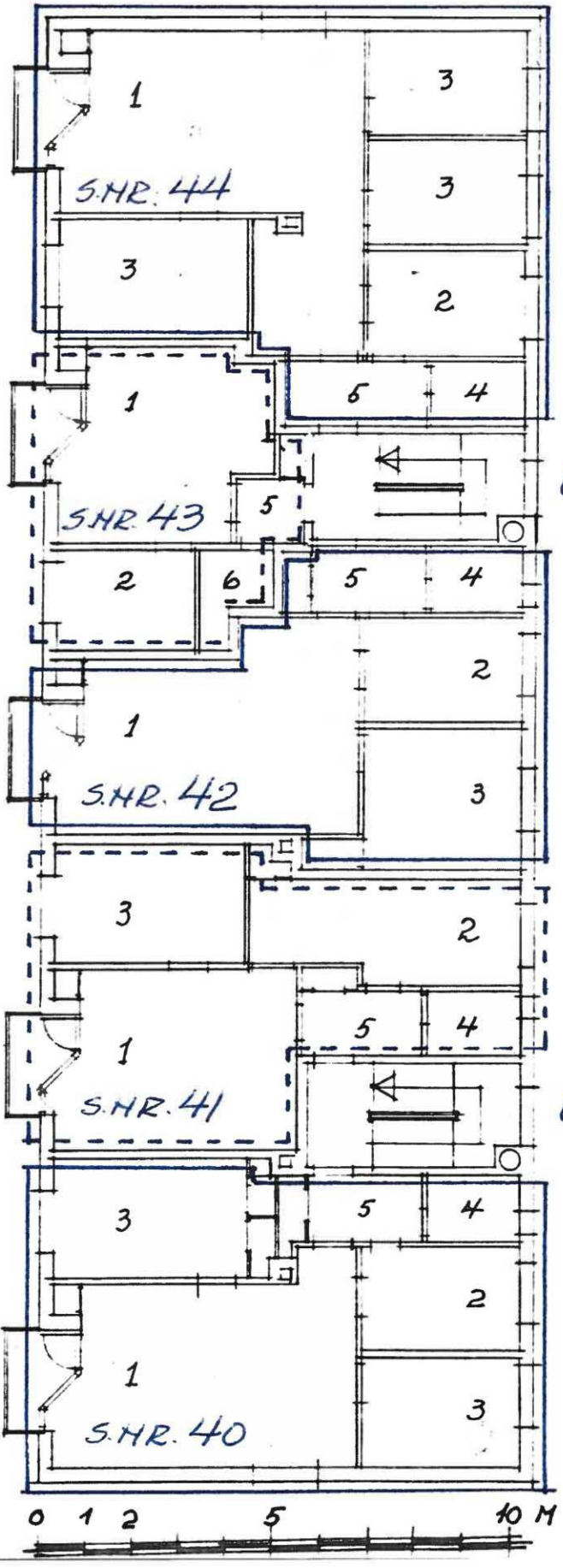
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREAL

Ullevålsletta Borettslag



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



ROMBETEGNELSER:

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

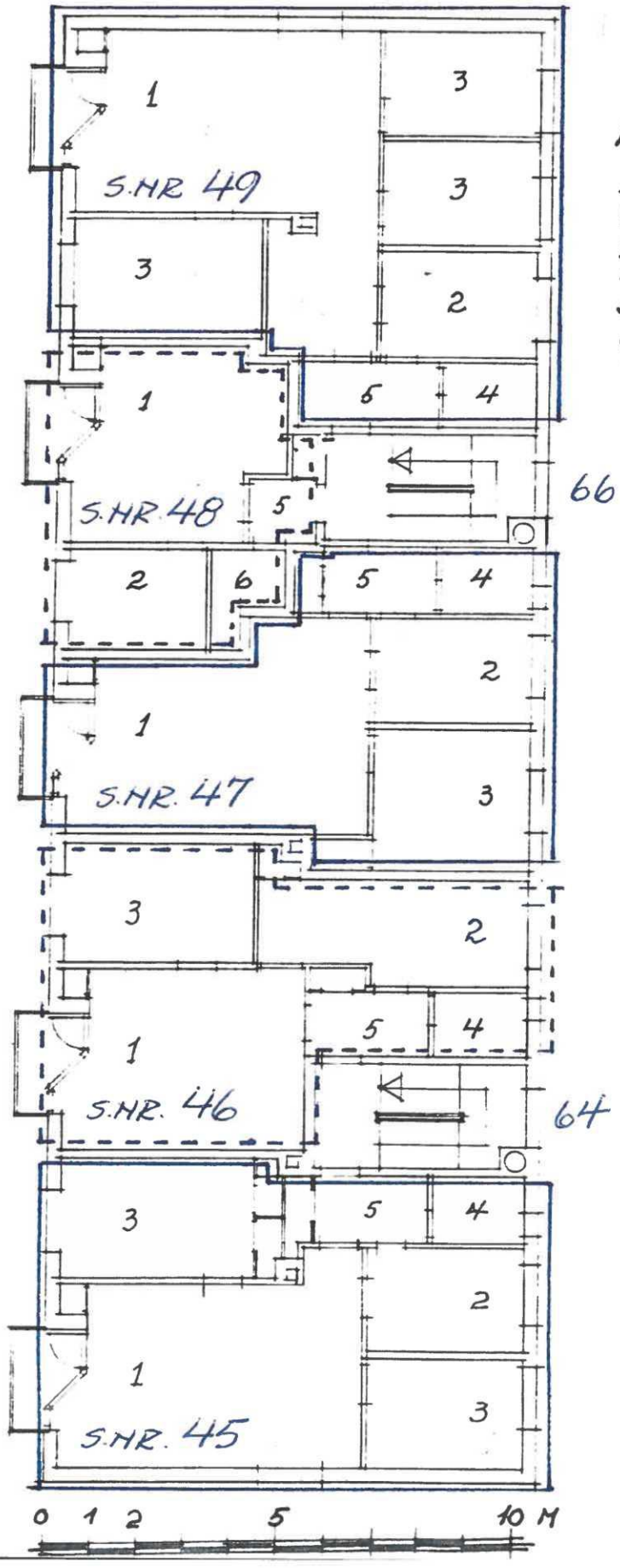
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Pedersen

STATENS KARTVERK

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

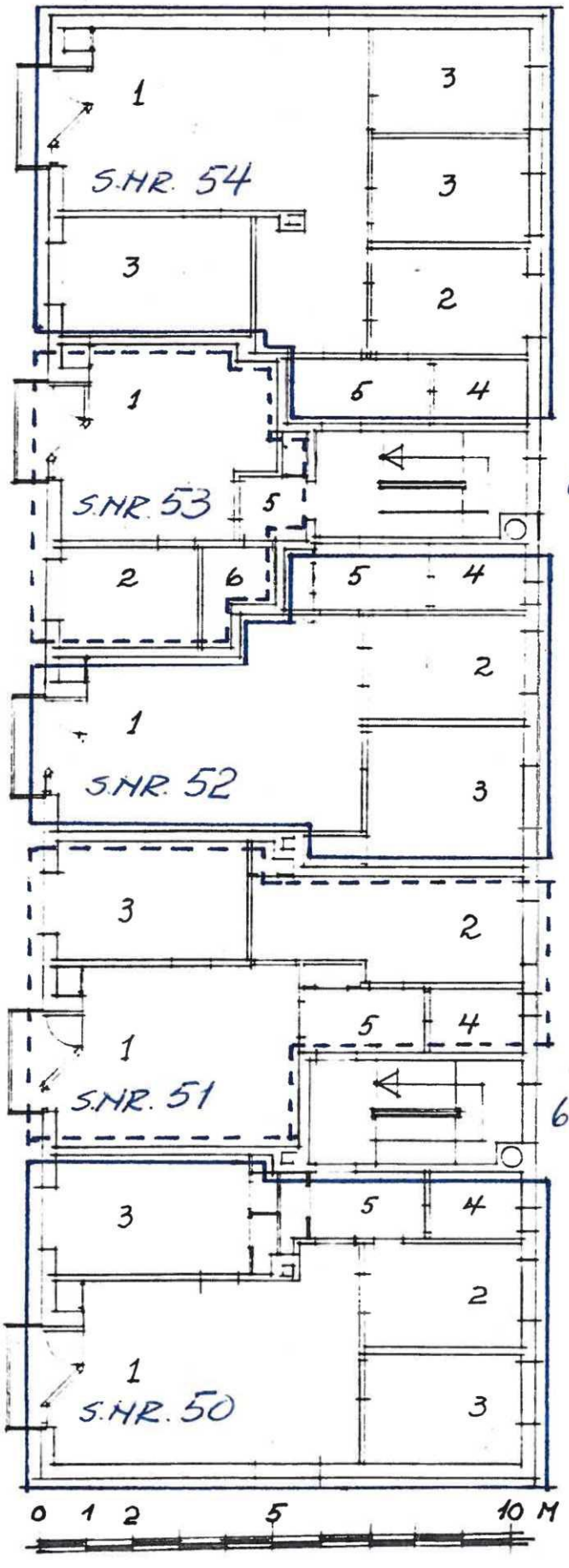


ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag
Ruth Pedersen

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

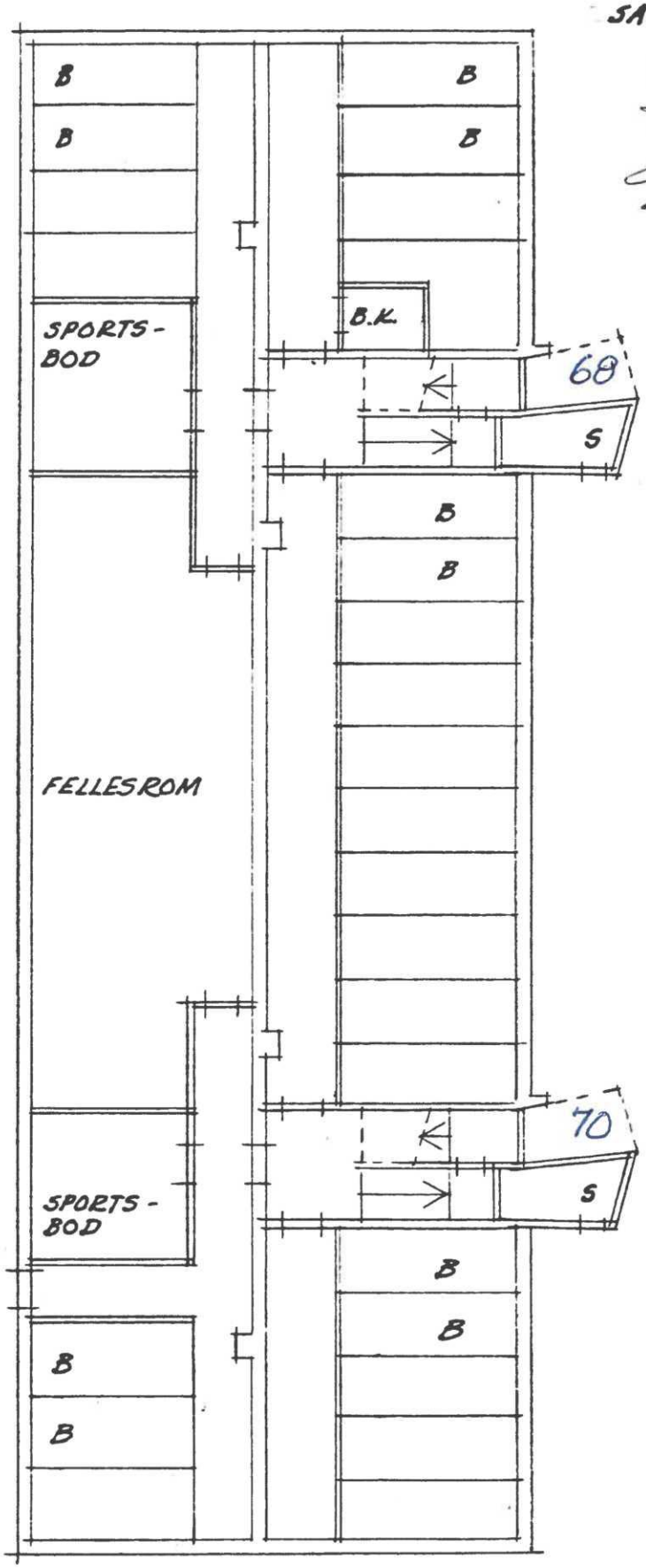
66 Ruth Pedersen

STATENS KARTVERK

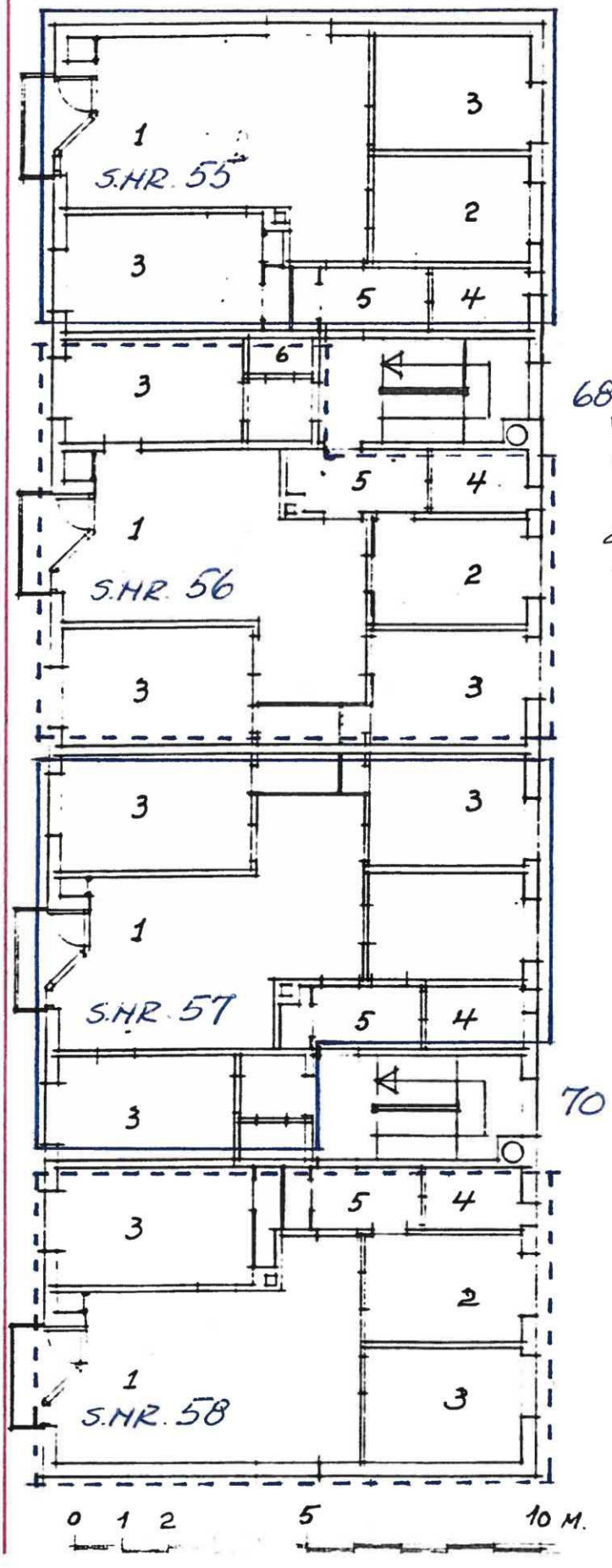
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 68 OG 70
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREALER.

Ullevålsletta Borettslag



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



ROMBETEGNELSER:

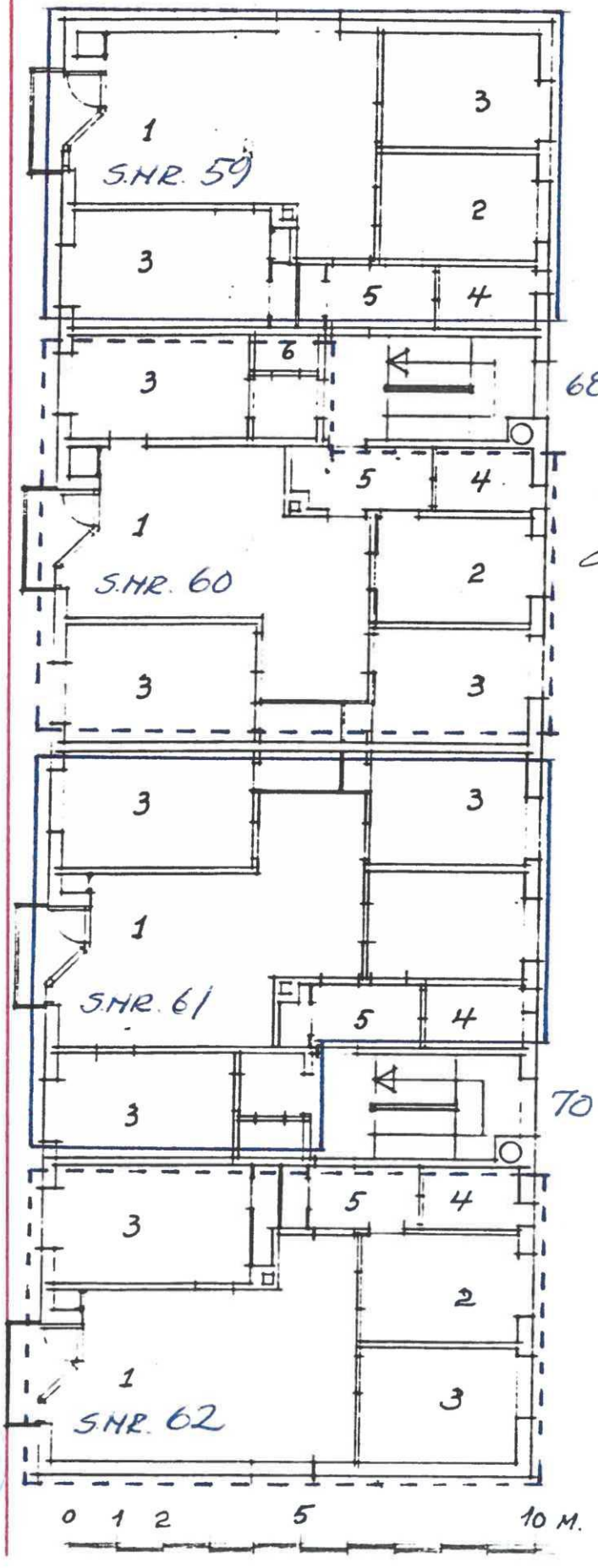
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hoftun

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



ROMBETEGNELSER:

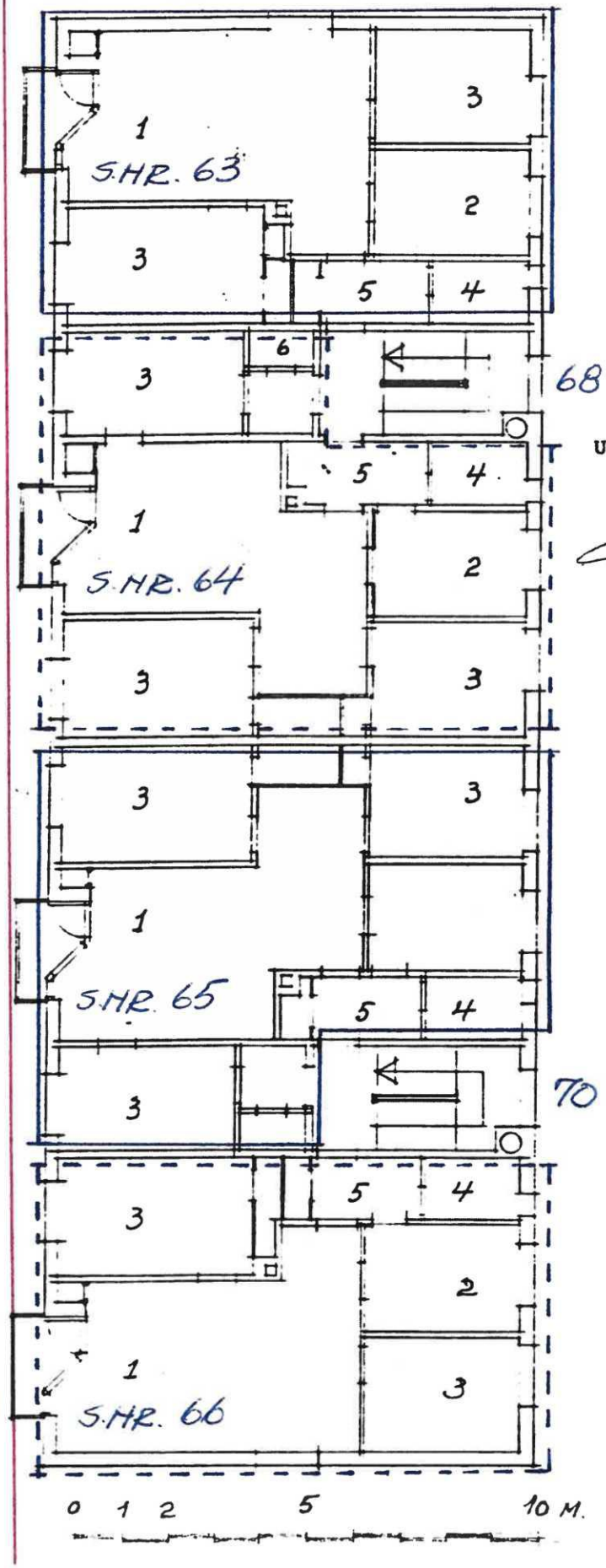
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Ken Thorbjørnsen

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Per Olaisen

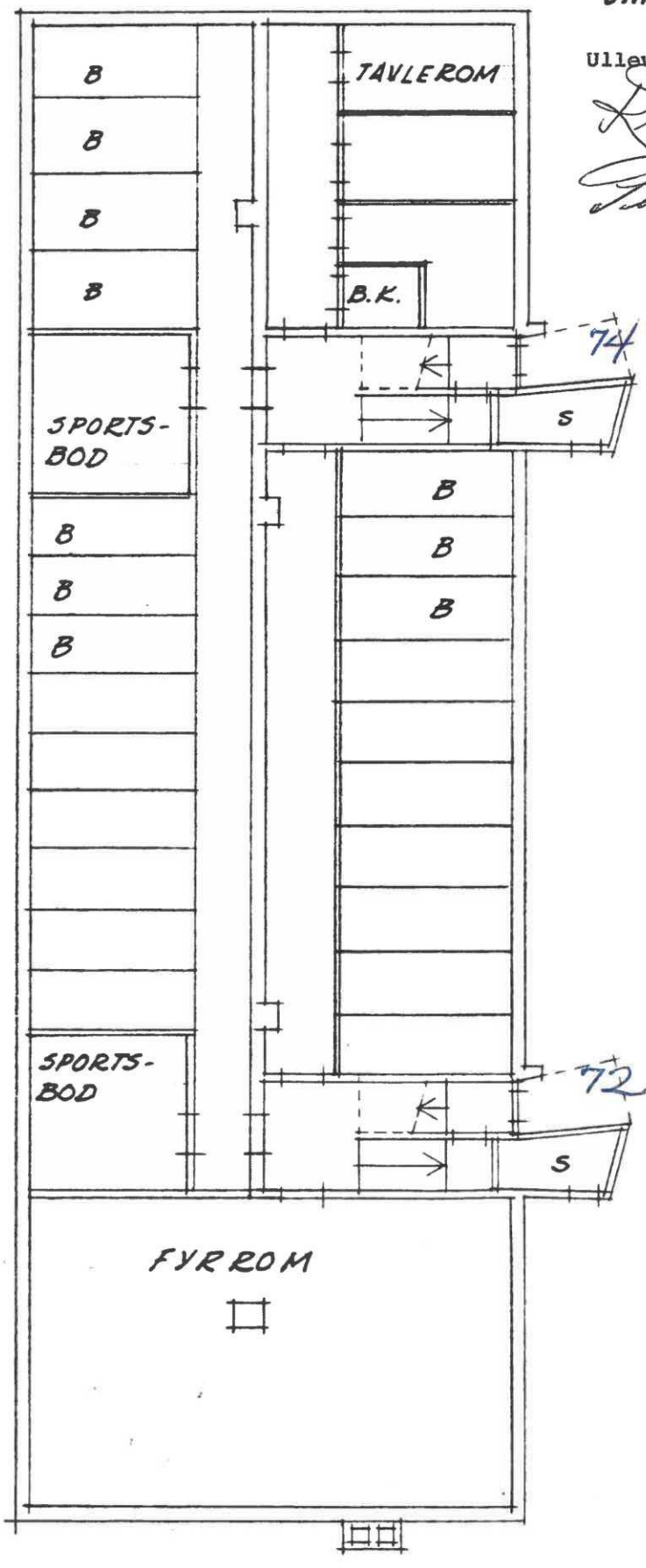
50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

HILS BAYS VEI 72 OG 74

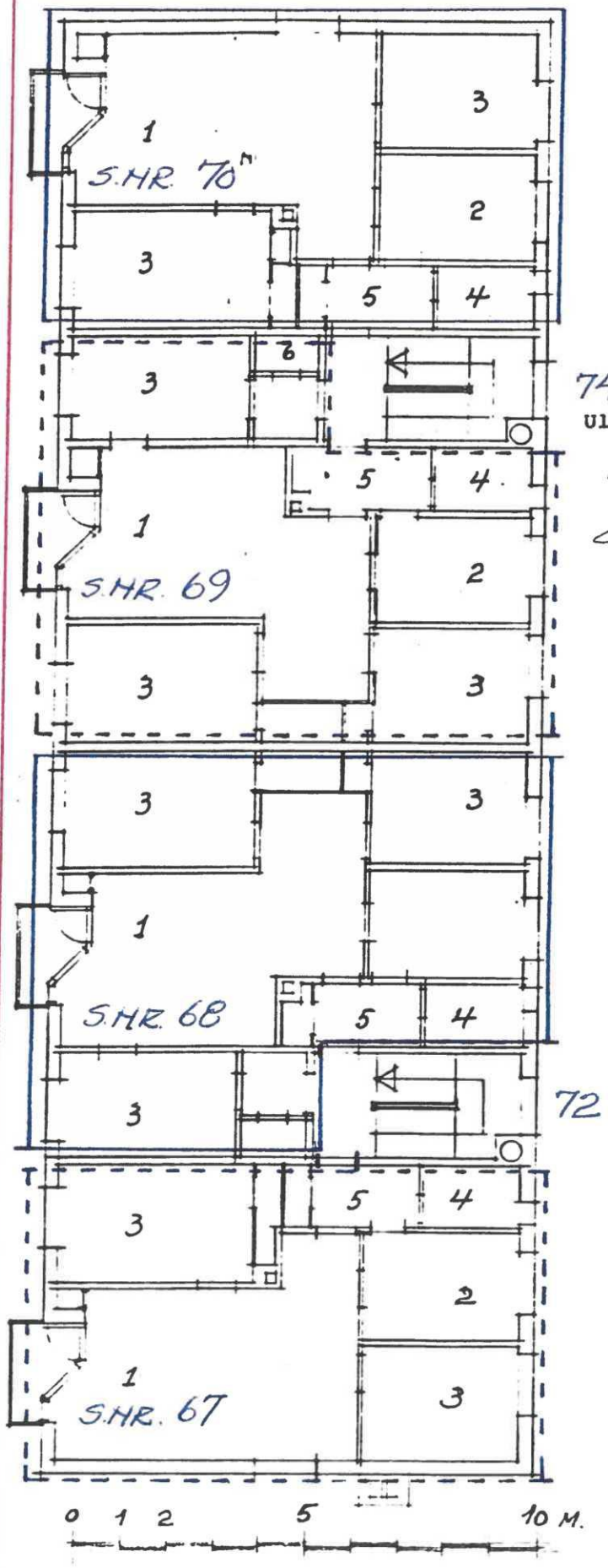
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREALER.

Ullevålsletta Borettslag



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



ROMBETEGNELSER:

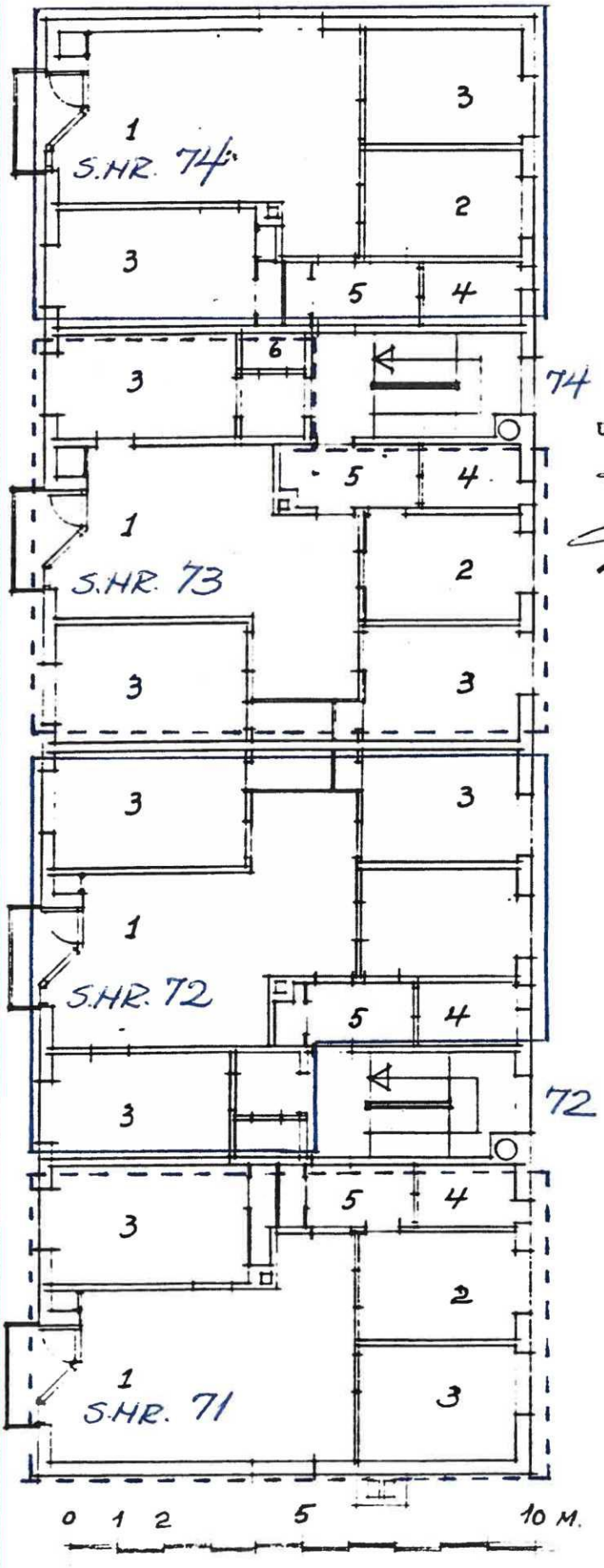
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Hatlen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
NILS BAYS VEI 72 OG 74.
2. ETASJE MED SEKSJONENE 71-74.



ROMBETEGNELSER:

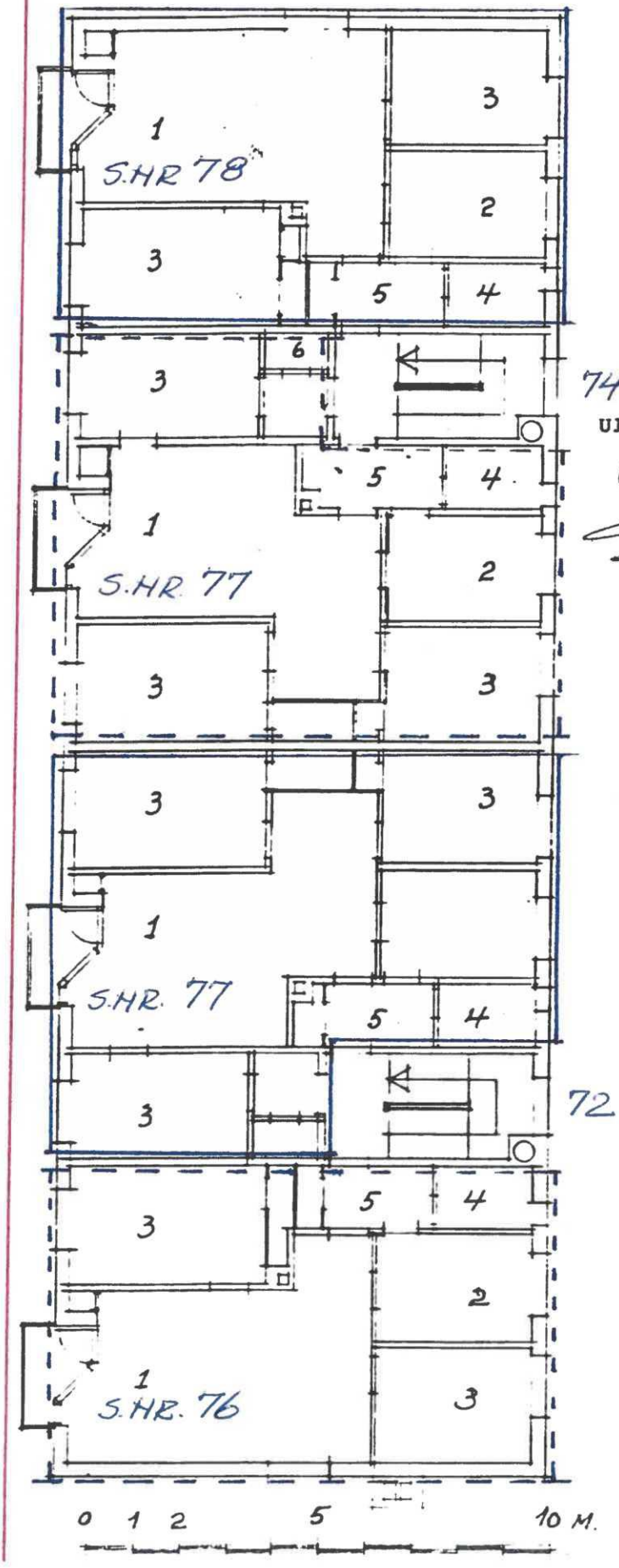
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Bakken

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Olaf

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

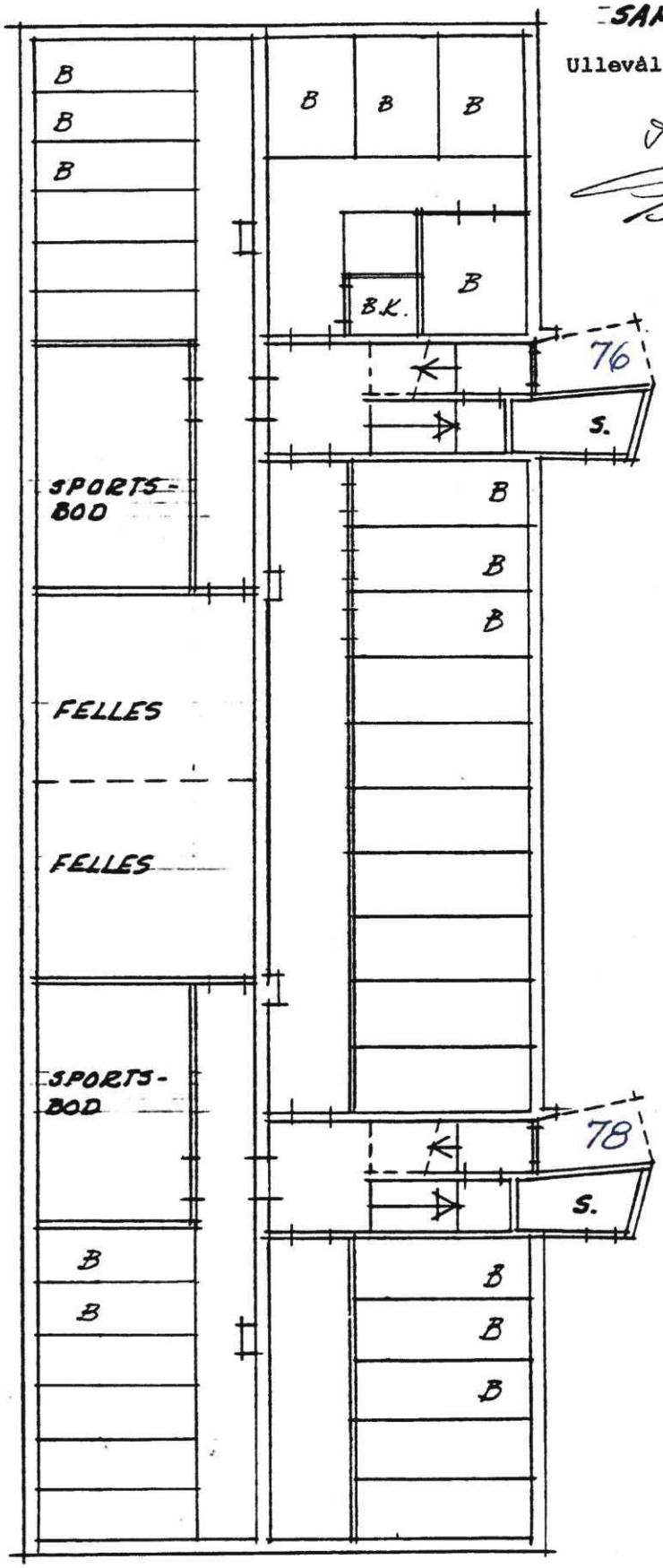
HILS BAYS VEI 76 OG 78.

KJELLER MED BODER [redacted].

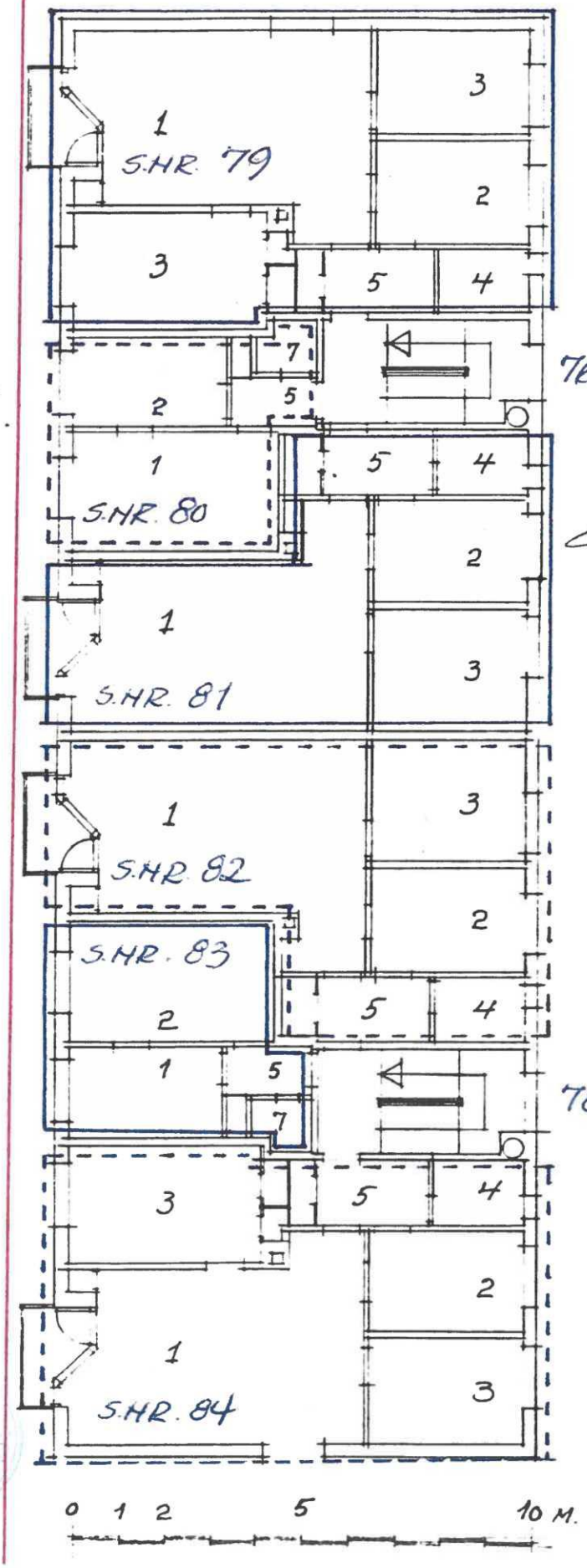
SAMT DIV. FELLESAREALER

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen



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



ROMBETEGNELSER:

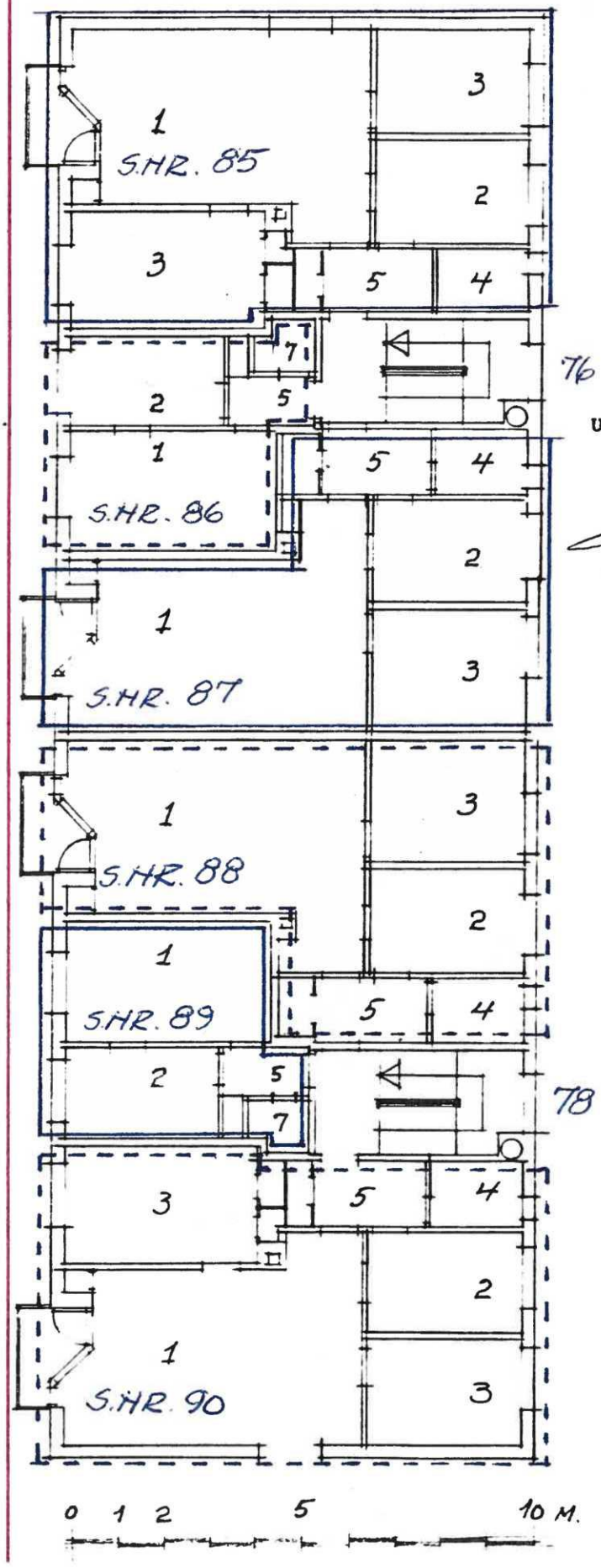
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Stokmo

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



ROMBETEGNELSER:

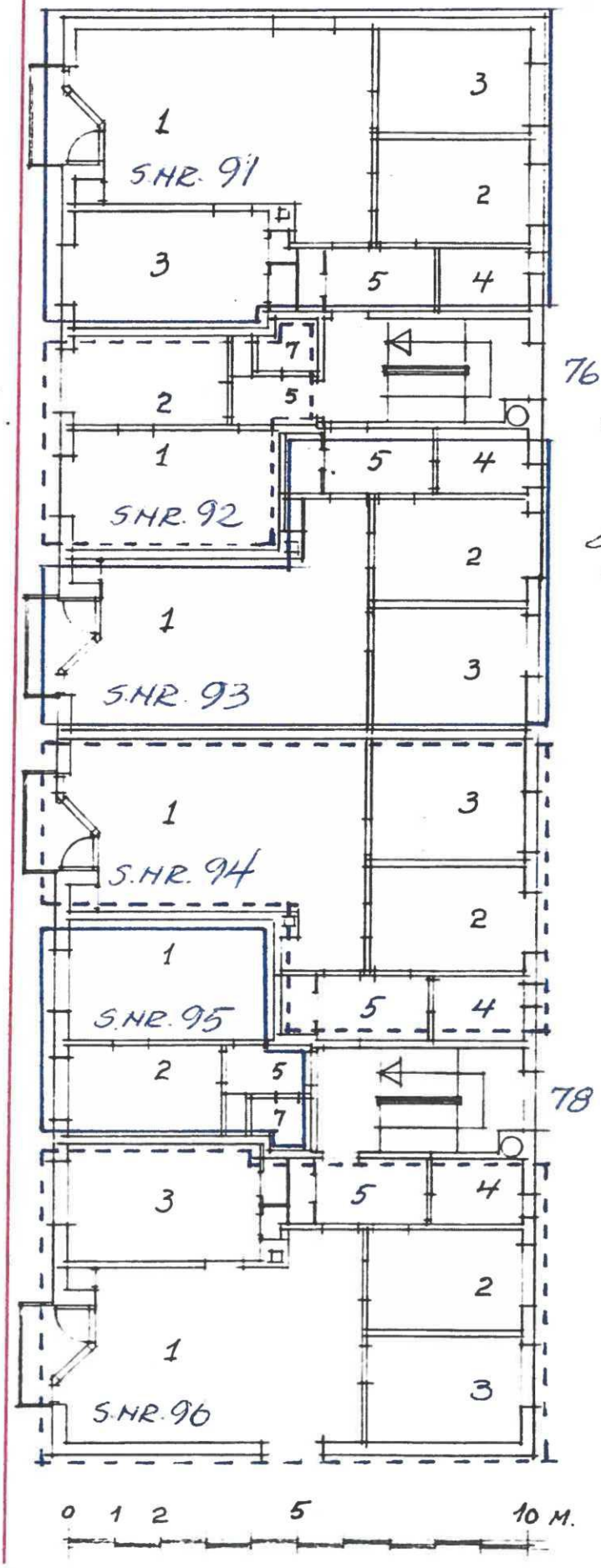
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rudi Pedersen

Per Gulbrandsen

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Pedersen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 80 OG 82

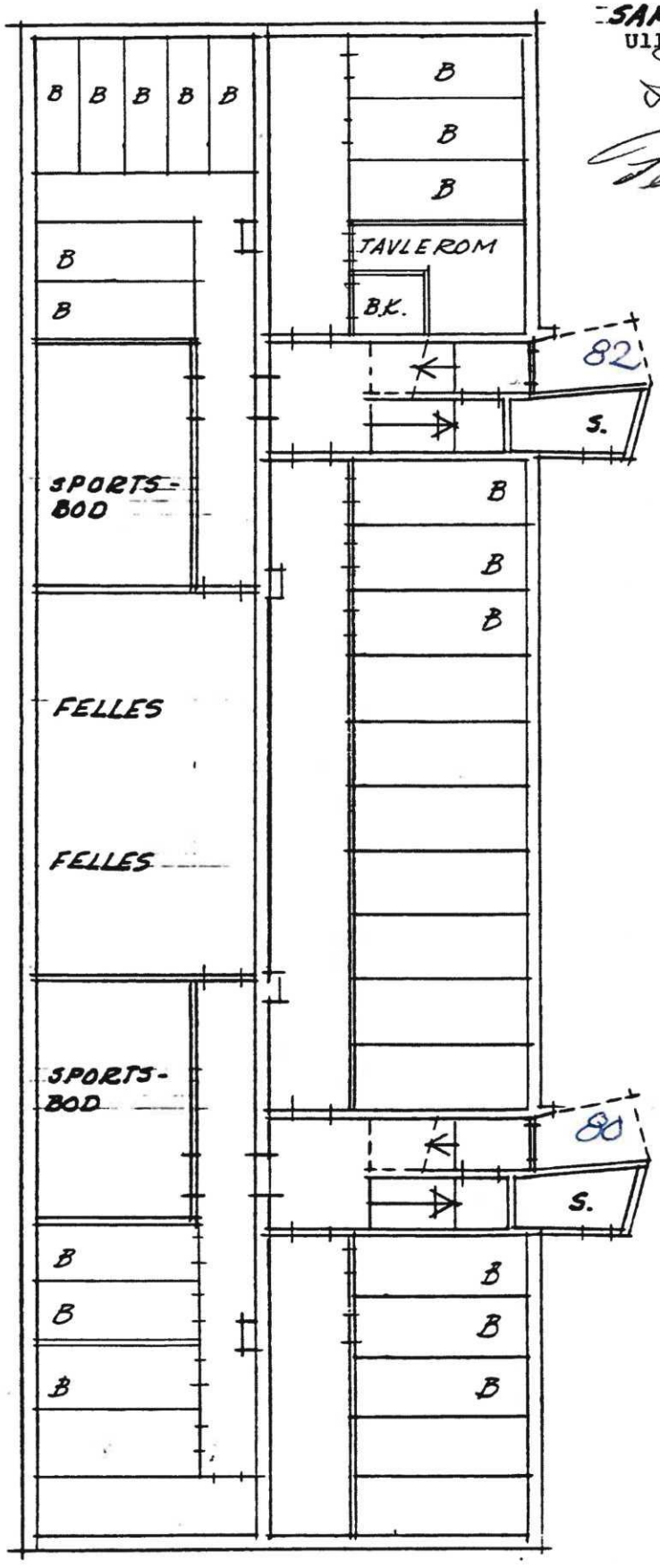
KJELLER MED BODER [redacted]

SAMT DIV. FELLESAREALER

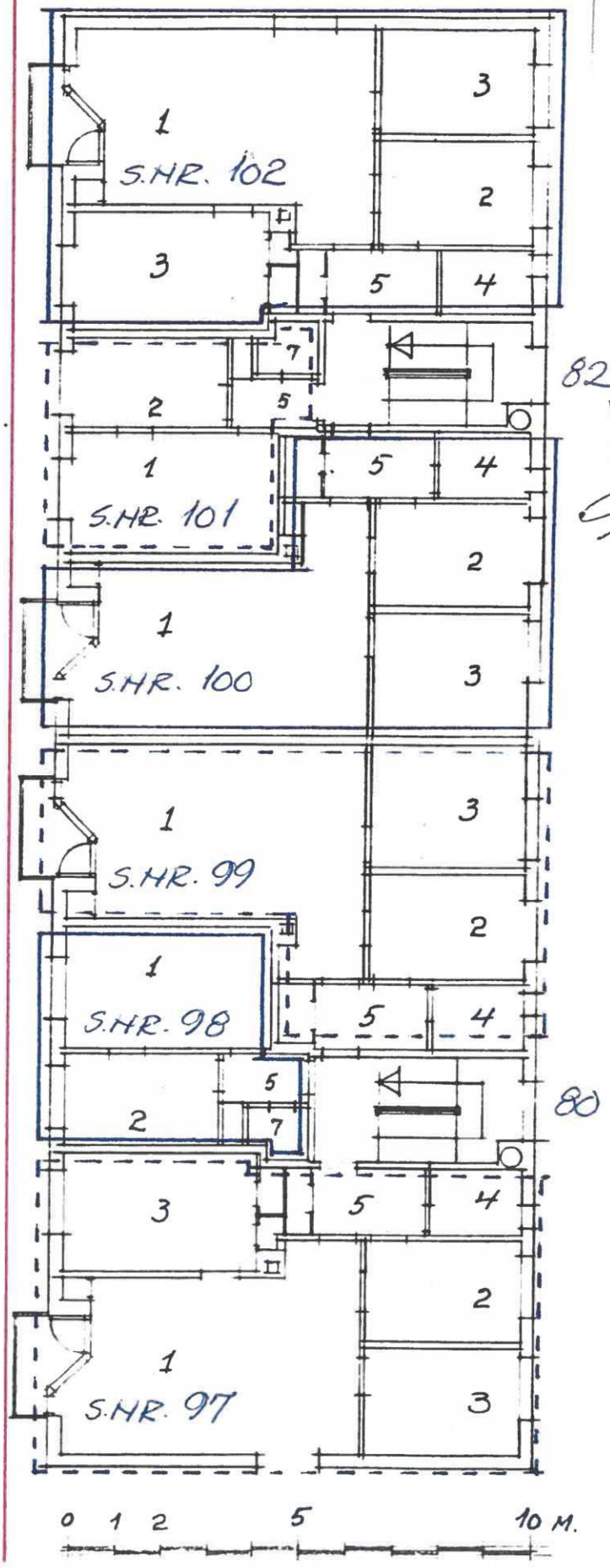
Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Karlsen



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



ROMBETEGNELSER:

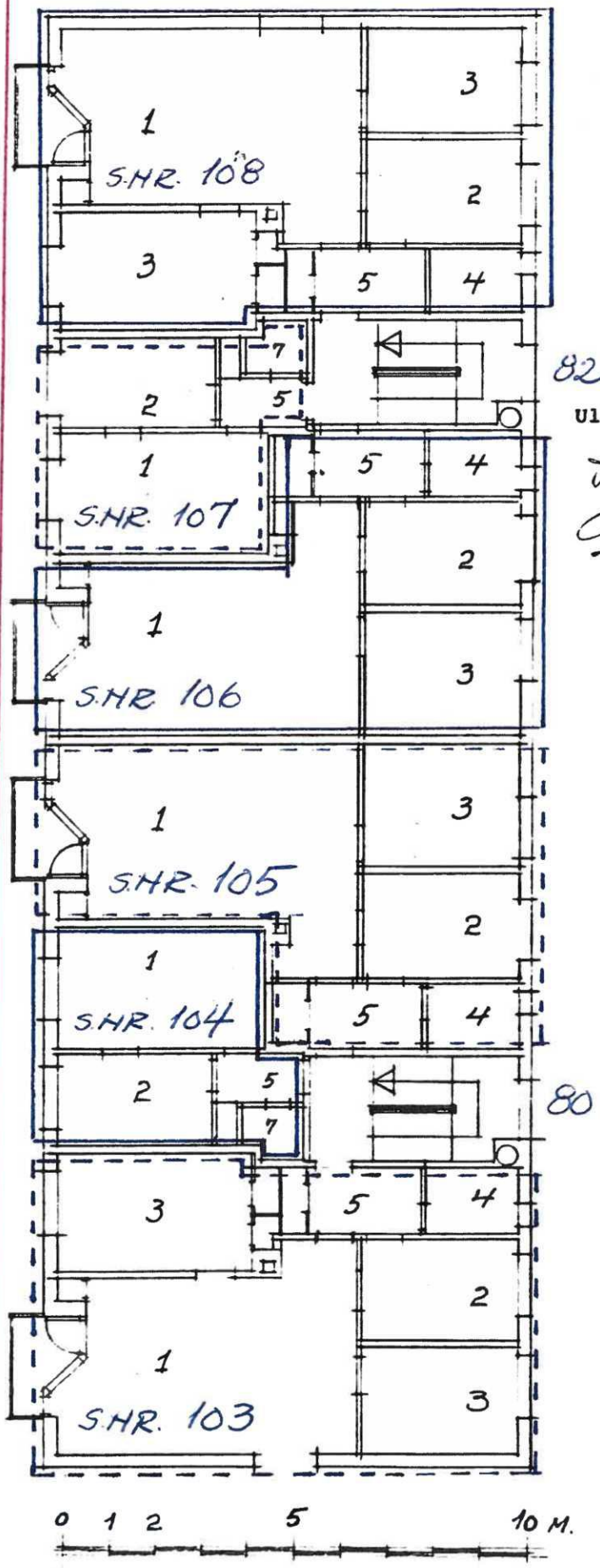
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC OG DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rudi Pedersen

Per Hakon

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



ROMBETEGNELSER:

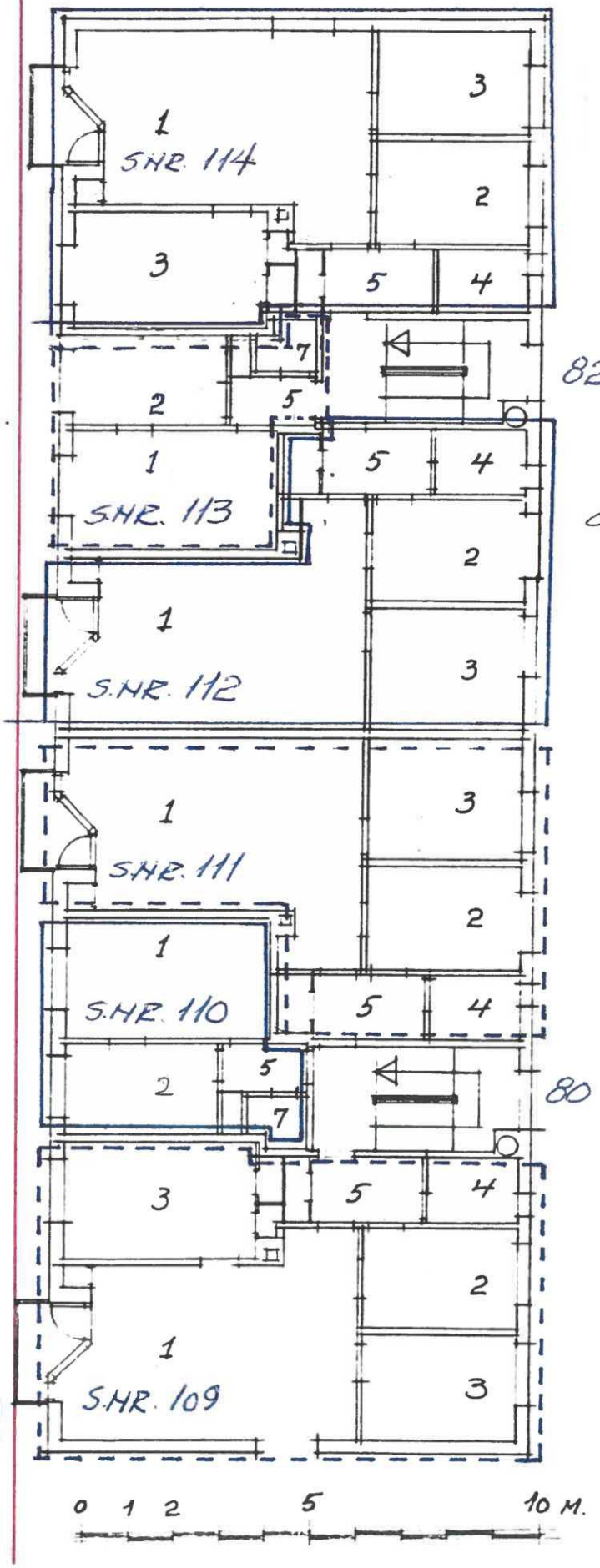
1 : STUE
2 : KJØKKEN
3 : SOVEROM
4 : BAD
5 : ENTRÉ
6 : WC
7 : WC og DUSJ

Ullevålsletta Borettslag

Rutle Pedersen

Per Kolstad

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



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

Ruth Pedersen

Per Rodsaun

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 og 86

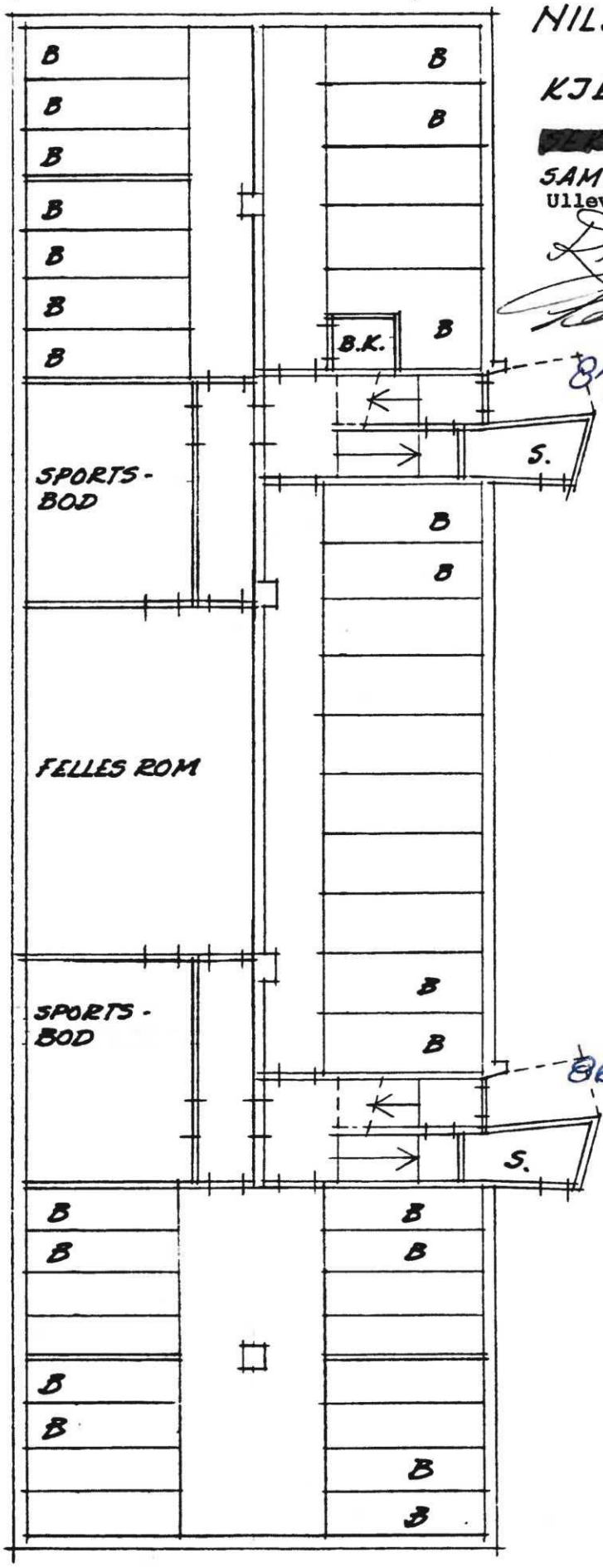
KJELLER MED BODER [redacted]

[redacted].

SAMT DIV. FELLESAREALER.

Ullevålsletta Borettslag

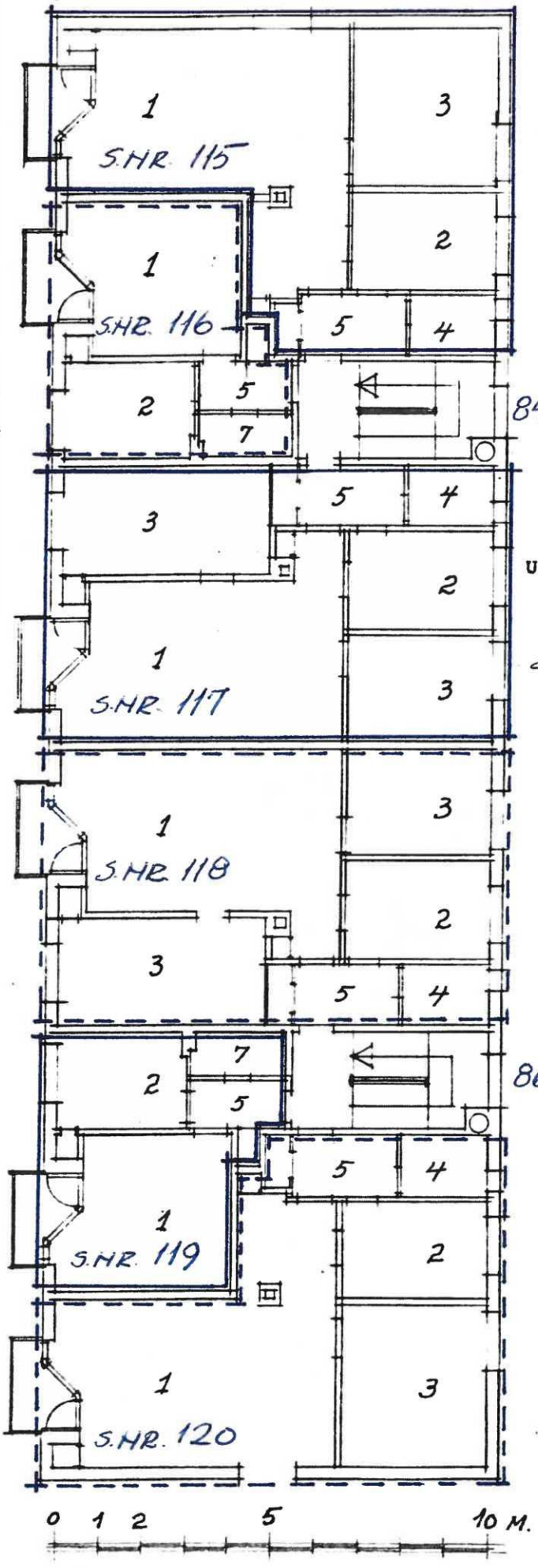
Ruth Pedersen



50 L01 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 og 86

1. ETASJE MED SEKSJONENE 115-120



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

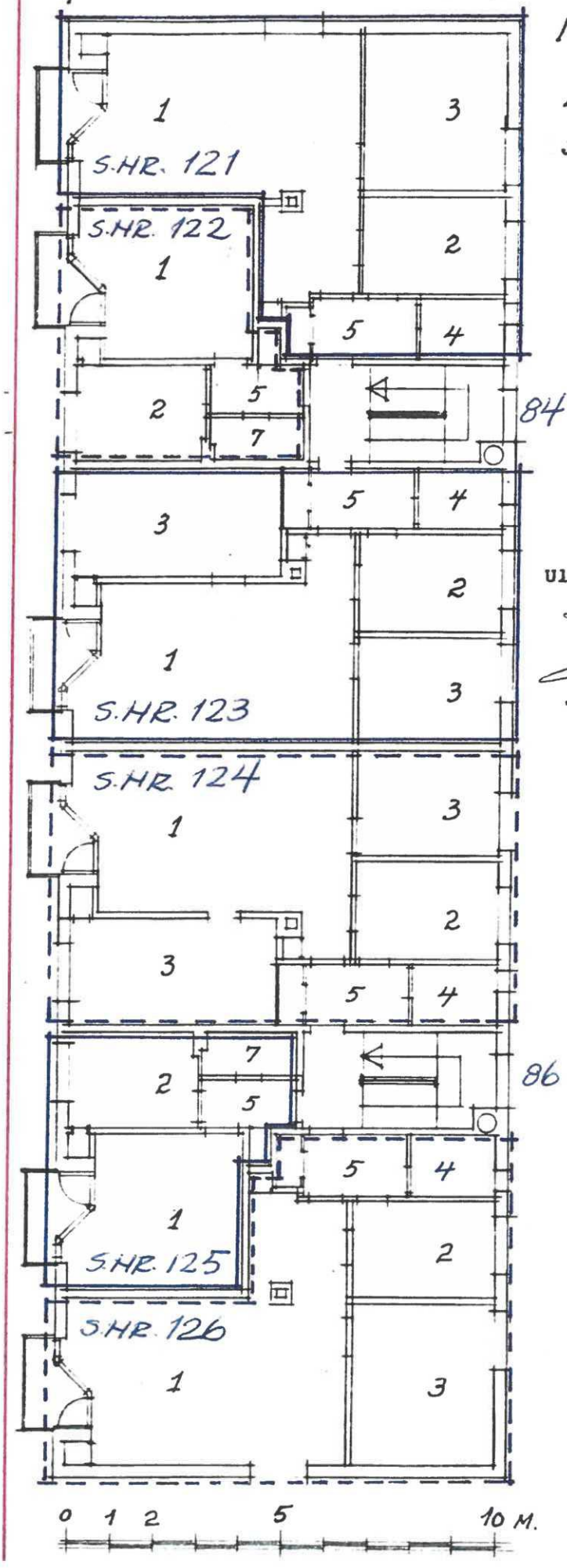
Rudolf Pedersen

Per Rabben

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 OG 86

2. ETASJE MED SEKSJONENE 121-126



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

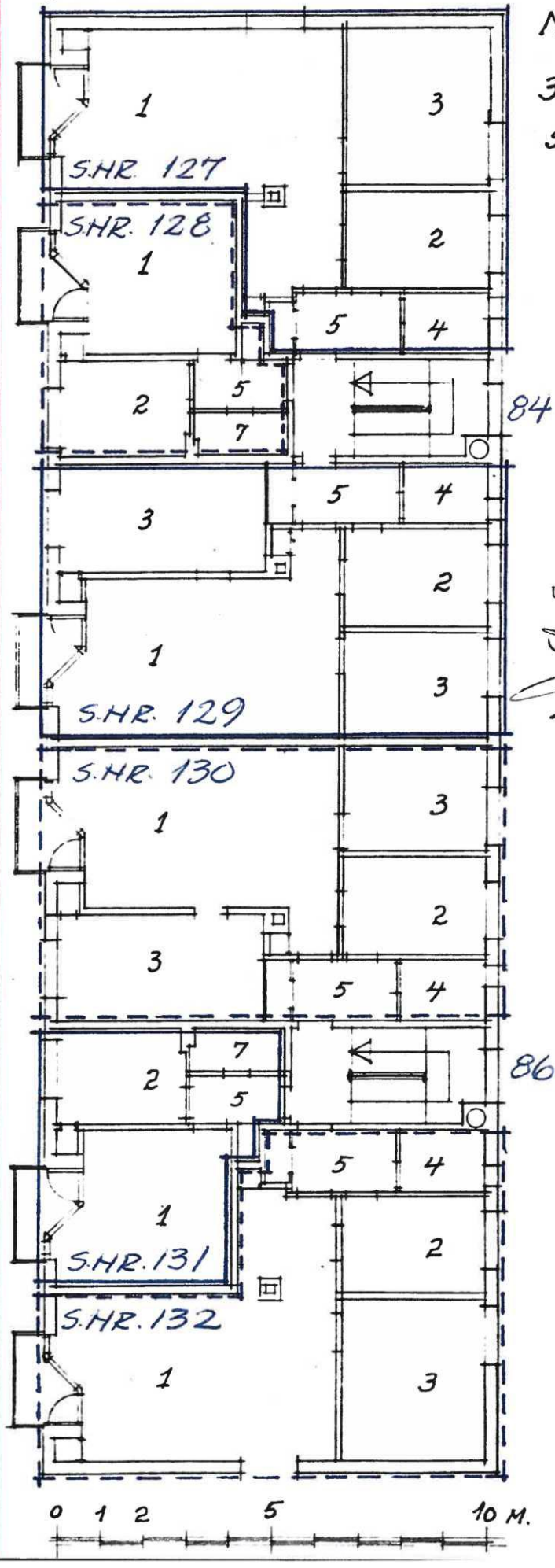
Ruth Pedersen

Per Rolfsen

50/261 ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NILS BAYS VEI 84 og 86

3. ETASJE MED SEKSJONENE 127-132



ROMBETEGNELSER:

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

Ullevålsletta Borettslag

DAGBOKFØRT

07.MAJ 84 021393

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Festekontrakt dat.4/3-54, tgl.4/3-54, dnr 3061 oppr.
mellom Oslo kommune og Ullevålsletta Byggelag,
på gnr.50, bnr.261 i Oslo.

EB/msh

GNR 50 BNR 261

Festeretten til gnr. 50 bnr. 261 overføres fra Ullevålsletta Borettslag til Ullevålsletta Boligsameie som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

For overføring av festeretten er ikke betalt noe vederlag.

Årlig festeavgift er kr. 22.894,-, og skal innbetales av Ullevålsletta Boligsameie.

DAGBOKFØRT

Oslo, den 12 MARS 1984

07 MAI 84 021393

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Som tidligere fester:

.....
Ullevålsletta Borettslag

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren
Halvor Fossum

Som ny fester:

.....
Ullevålsletta Boligsameie
i gnr. 50 bnr. 261

Einar Bjørnstad

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

BJØNDER
ADVOKATFULLMEKTIG

1.:..... 2.:.....

Født:..... Født:.....

Adr.:..... Adr.:.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

Dagbokført
4 MAR 1954 3061

Stempelmrk. Kr. 1180,
Kassert den 4/3 54 av

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Ullevålsletta Byggelag.....

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

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

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

og første gang ..31/12.1954

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

KARTVERK STATENS

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

KARTVERK STATENS

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 4/3-1954.

Som fester:
ULLEVÅLSLETTA BYGGELAG

M. Wilhelmsen V. Sather

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

STATENS KARTVERK

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

1. Festekontrakten ikke utlöpe selvom kortere festetid er avtalt.

2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

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

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

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

Tillegg til § 7.

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

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

ULLEVÅLSLETTA BYGGELAG

M. Mälter V. Sæther

BOLIGRÅDMANNEN

KARTVERK STATENS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 261, Seksjonsnr 55	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Nils Bays vei 68, gatenr 15035	**Grunnkrets:**	4511	Ullevål stadion
(fra bruksenhet)	0855 Oslo	**Valgkrets:**	802	Blindern videregående skole
Oppdatert:	29.05.2011	**Kirkesogn:**	1050501	Nordberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	07.05.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	779/89 970
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	25 168,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	874780782	Oslo Kommune Eiendoms- og Byfornyelsesetaten Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo	Organisasjonsledd

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	13.11.2025	Avgiver	0301/50/261/0/55	0,0
	Matrikkelført:	13.11.2025			
Annen forretningstype	Forretning:	16.11.2023	Avgiver	0301/50/261/0/55	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2023			
Reseksjonering	Forretning:	26.11.2009	Avgiver	0301/50/261/0/46	0,0
	Matrikkelført:	26.11.2009	Berørt	0301/50/261	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/5	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/9	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/13	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/25	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/33	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/35	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/40	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/48	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/49	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/53	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/55	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/57	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/59	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/60	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/63	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/64	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/65	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/66	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/68	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/72	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/85	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/88	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/93	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/97	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/99	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/100	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/104	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/106	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/111	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/112	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/113	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/118	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/120	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/124	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/126	0,0
			Berørt	0301/50/261/0/129	0,0
			Mottaker	0301/50/261/0/50	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nils Bays vei 68	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.01.1953
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 305,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	62,0	Ferdigattest:	12.06.1963
Oppvarming:		BRA totalt:	1 367,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80137826			Antall etasjer:	5

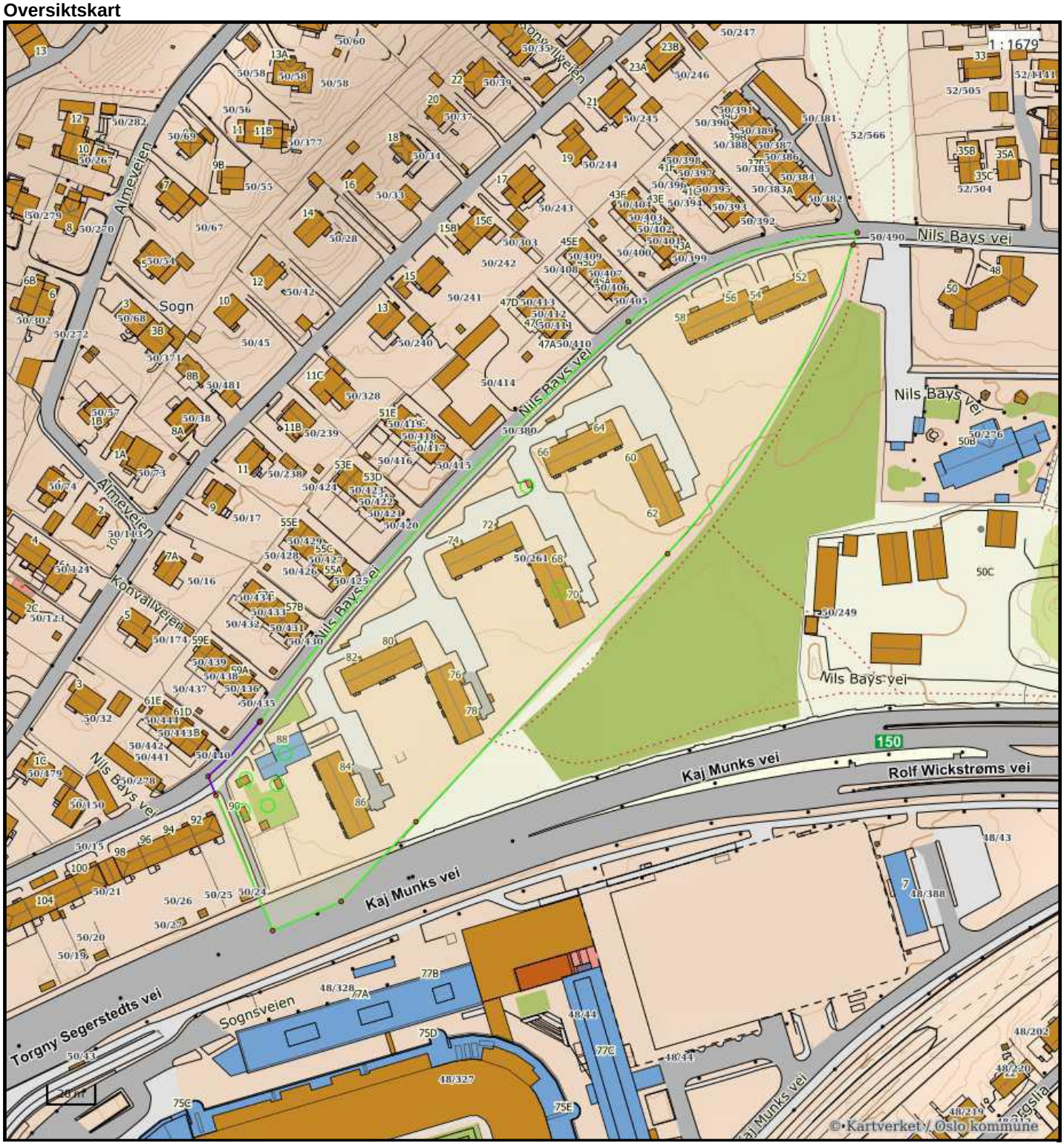
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		315,0		315,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



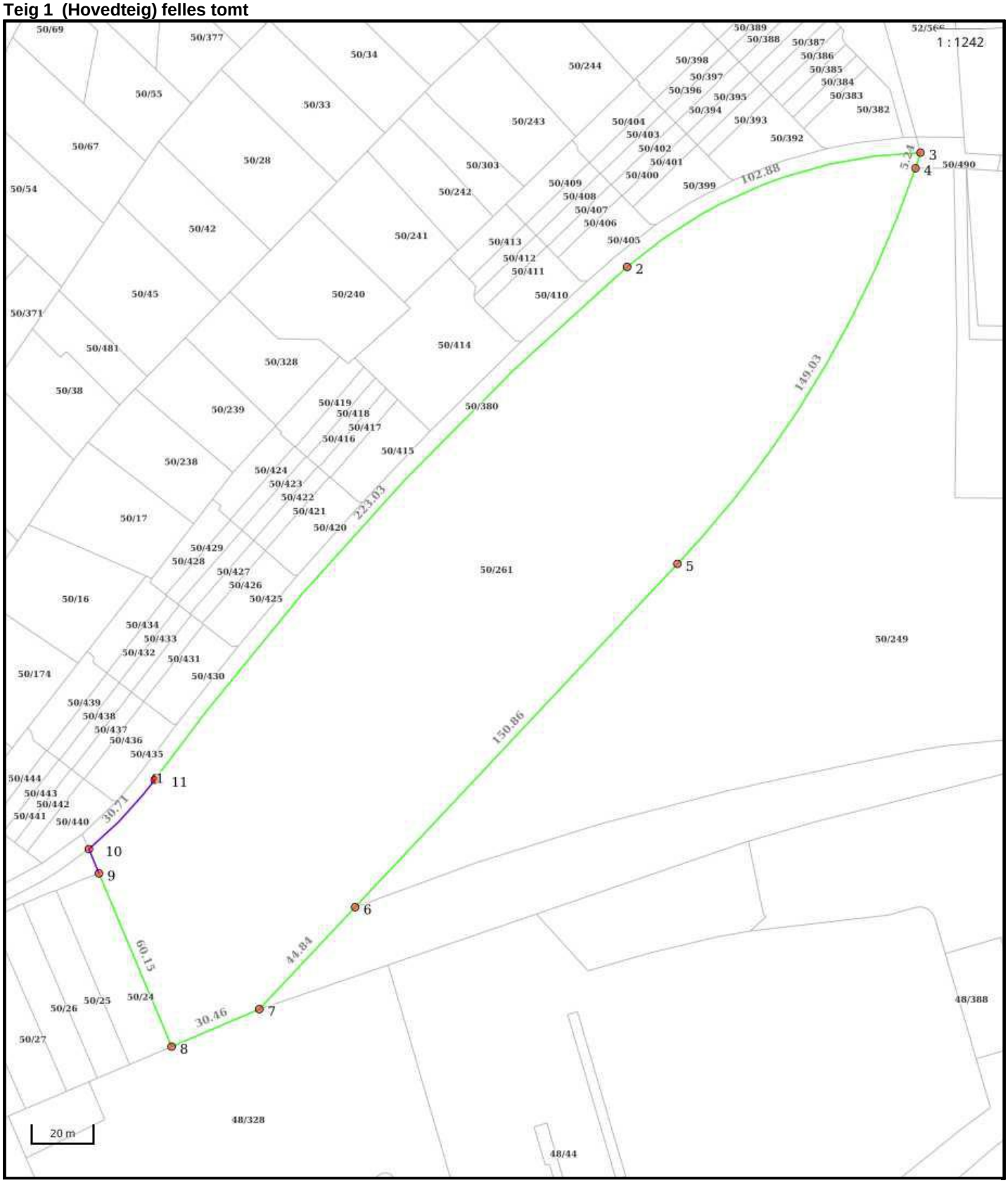
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 25 168,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 229,32	596 813,88	223,03m	Terrengmålt	8	1 000,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 405,97	596 949,30	102,88m	Terrengmålt	8	150,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 450,93	597 039,61	5,24m	Terrengmålt	8	349,82	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 445,83	597 038,42	149,03m	Terrengmålt	8	350,00	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 312,67	596 974,01	150,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 193,82	596 881,10	44,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 158,49	596 853,49	30,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 144,08	596 826,65	60,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 197,21	596 798,44	8,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 647 204,69	596 794,47	30,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	-120,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 647 228,69	596 813,50	0,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
NILS BAYS VEI 84

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507220
8360891

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 261

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

GNR. 50 BNR. 261

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1953.

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

25172 m²

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

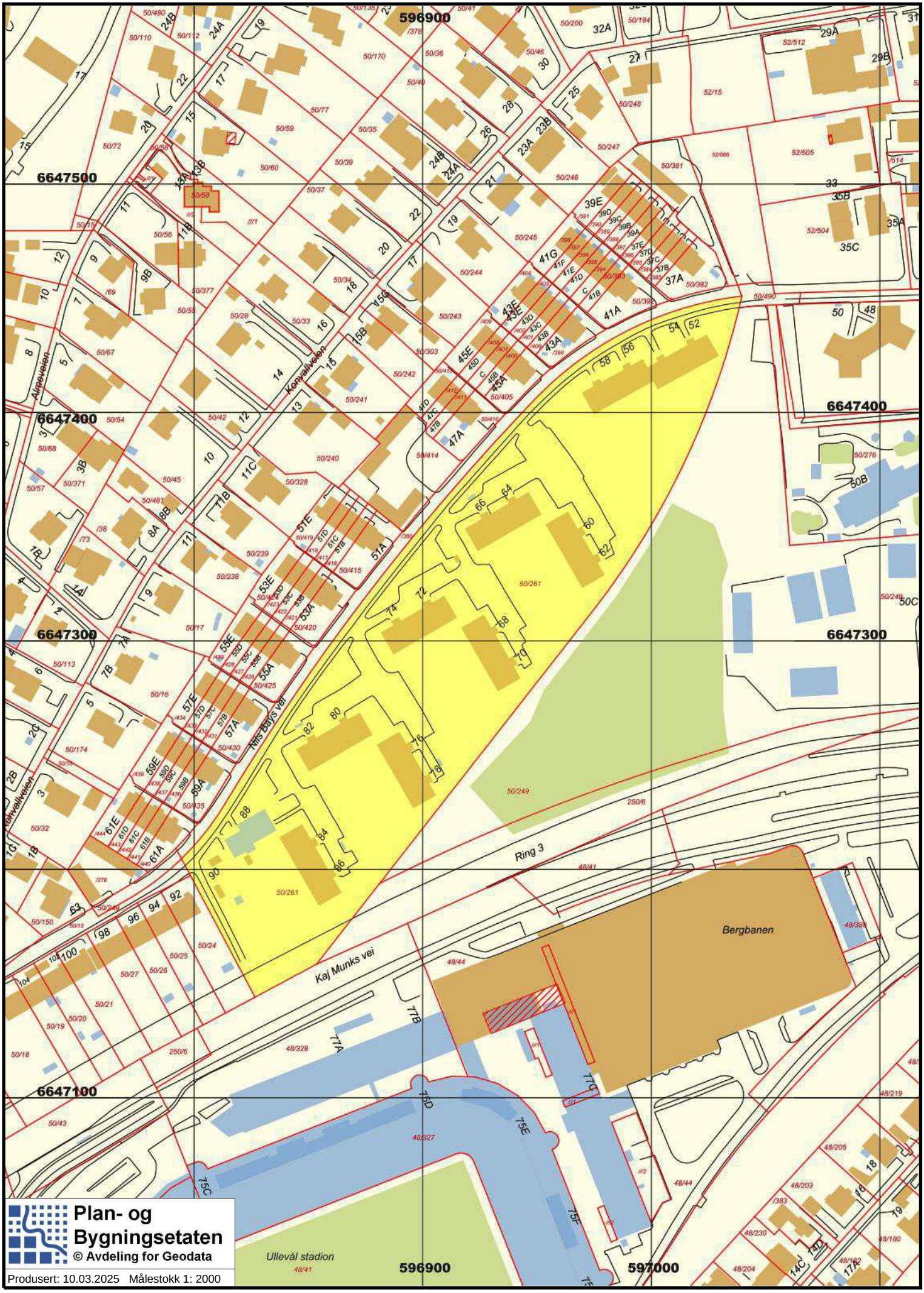
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

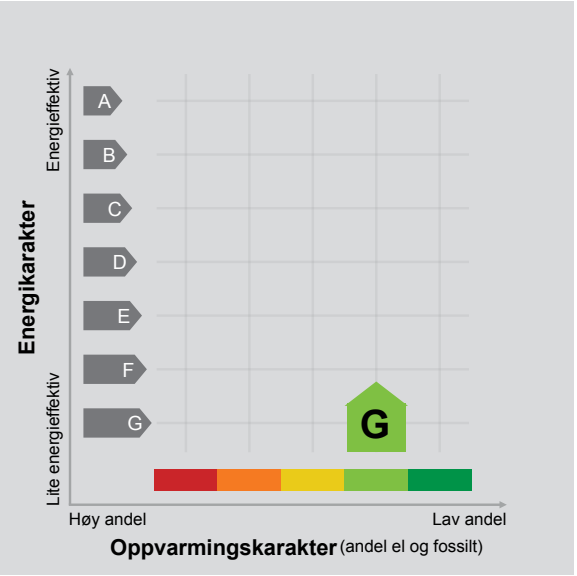


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 10.03.2025 Målestokk 1: 2000

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0855
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80137842
Merkenummer	Energiattest-2025-210094
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nils Bays vei 78	80137842	H0101	84	0	
Nils Bays vei 52	80137761	H0101	1	0	
Nils Bays vei 72	80137834	H0101	67	0	
Nils Bays vei 56	80137788	H0101	13	0	
Nils Bays vei 70	80137826	H0101	58	0	
Nils Bays vei 80	80137850	H0101	97	0	
Nils Bays vei 68	80137826	H0102	55	0	
Nils Bays vei 58	80137788	H0102	16	0	
Nils Bays vei 54	80137761	H0102	4	0	
Nils Bays vei 74	80137834	H0102	70	0	
Nils Bays vei 76	80137842	H0103	79	0	
Nils Bays vei 82	80137850	H0103	102	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	57 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	62 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	160 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,94 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.5.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	211,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,5 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,7 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	276,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 882 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	336,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 512 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	336,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 882 kWh/år

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

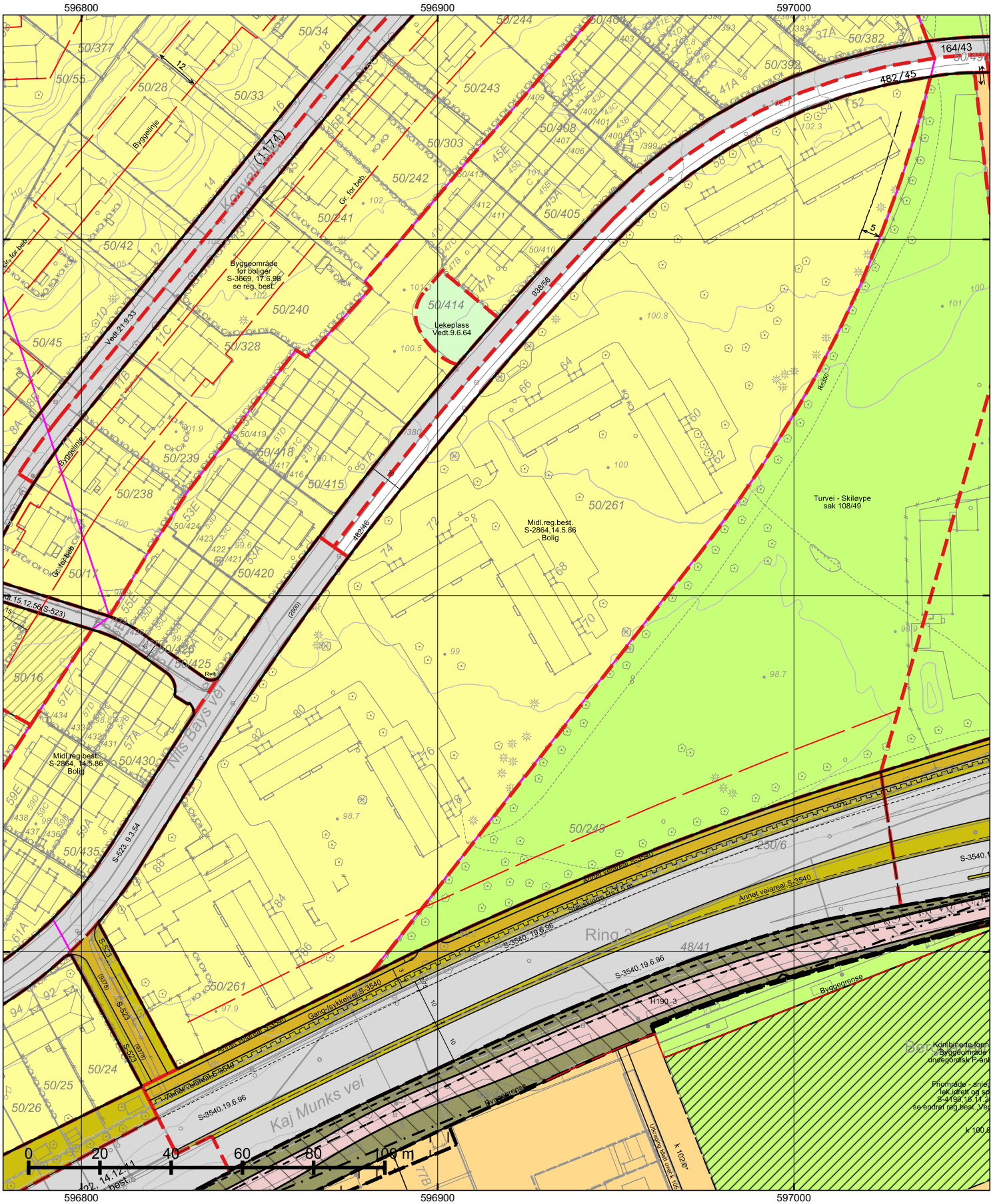
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 370 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	18 512 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 882 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

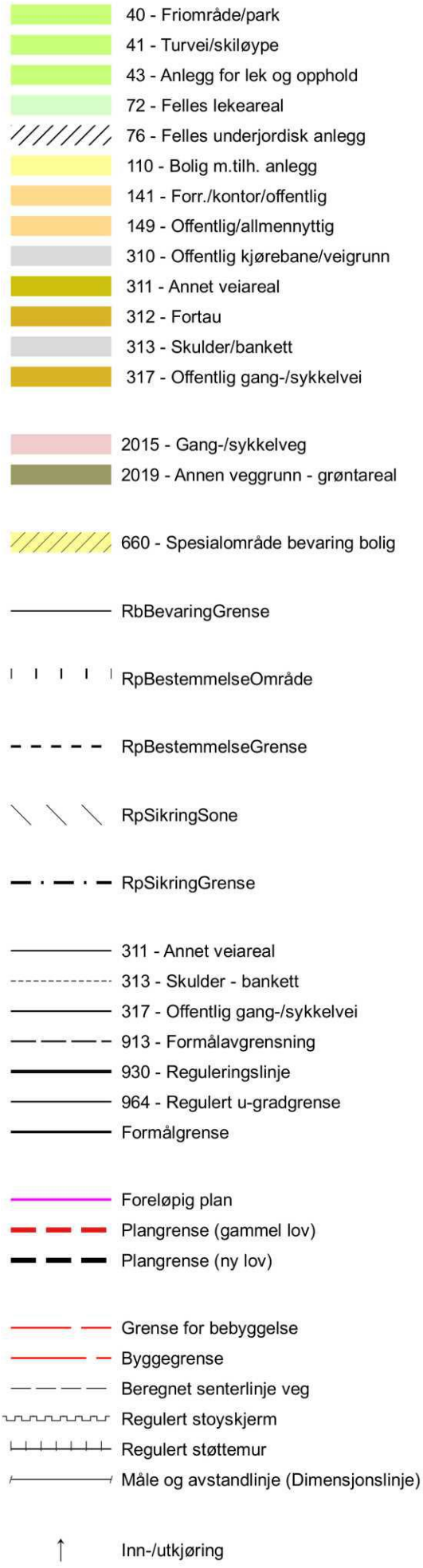
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164873/ 86542524
Adresse:
Gnr/Bnr: 50/261
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164873/86542524
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



Nils Bays vei 68

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blindern vgs. Linje 19N, 25	6 min 0.5 km
Berg Linje 5	10 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	16 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.1 km

BARNEHAGER

Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	3 min 0.2 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5... 96 barn	4 min 0.3 km
Almelia SiO (0-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	8 min
Kiwi Sognsveien	10 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Ullevaal	12 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	10 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	10 min

SPORT

Rektorhaugen	7 min
Damefallet balløkke	8 min
SATS Ullevaal Stadion	13 min
Nimi trening Ullevaal	12 min

«Villabebyggelse og frodige hager.»

— Sitat fra en lokalkjent

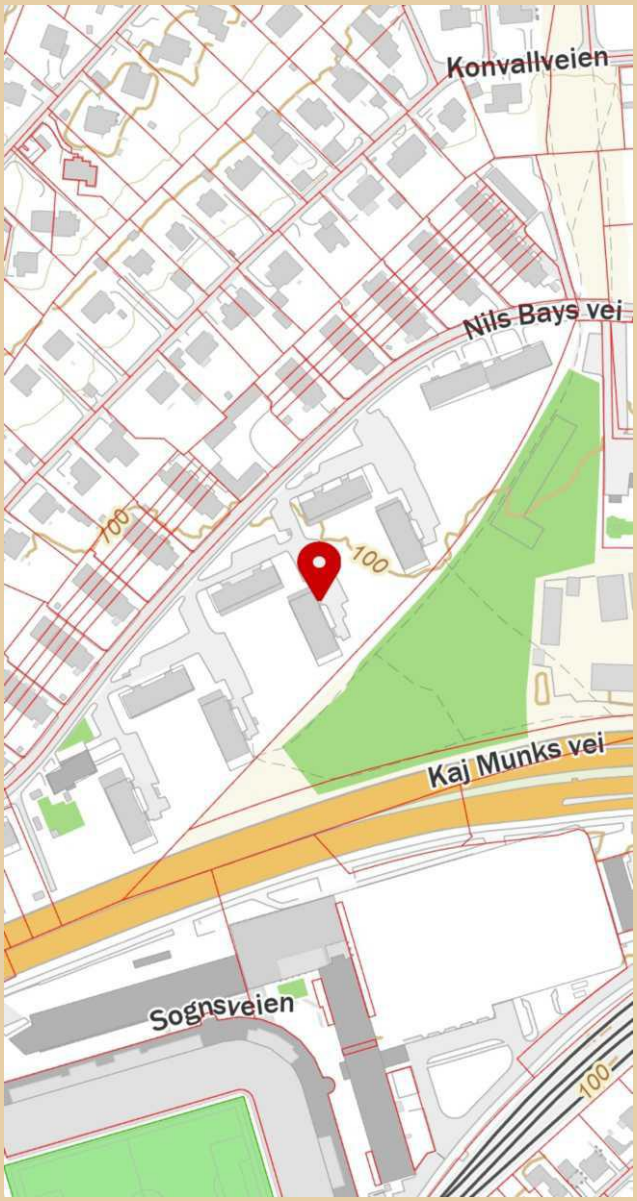
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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:
Nils Bays vei 68, 0855 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 261, Snr. 55, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260354

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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