



**PRIVATMEGLEREN**  
PANORAMA

ULLEVÅLSVEIEN 7

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Arealbekræftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

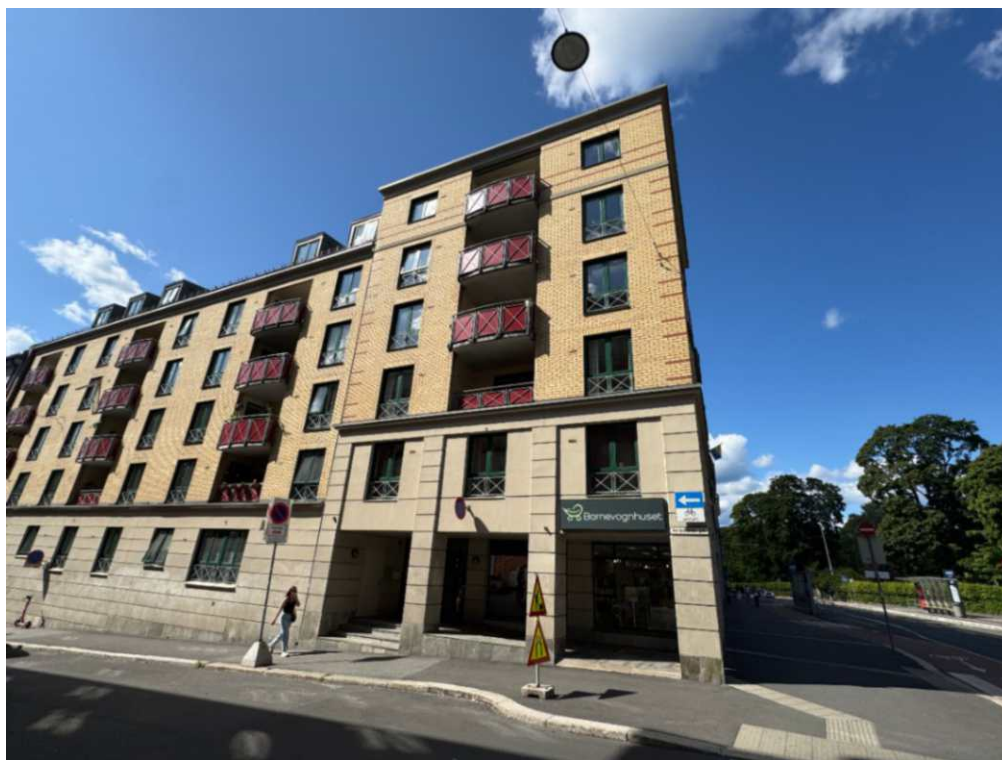
Budskjema



# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Ullevålsveien 7, 0165 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 208, bnr. 448, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.08.2025

Rapportdato: 03.08.2025

Oppdragsnr.: 13372-4210

Referansenummer: GE6580

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

# Norsk takst

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



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

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

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



## Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygård oppført i 1991. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 5.etg og består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvendt balkong på ca. 5,5 m<sup>2</sup>. I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder på ca. 2 m<sup>2</sup> og 3,8 m<sup>2</sup>.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2012: Bad/wc ble rehabilitert (utført av Bærum Tak og Membran AS)

2012: Satt inn IKEA kjøkken

2015: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund, rapportnr: 4017847)

2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør

2023: Ny oppvaskmaskin

2024: Lagt 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken og stue

2025: Lagt 1-stav eikeparkett i soverom

2024-2025: Malt overflater

2025: Ny innerdør til bad/wc

Annet, ukjent årstall: Byttet induksjonstopp og stekeovn.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk 6 etasjer og kjeller oppført i 1991. Fundamentert med betongkonstruksjoner til stabile masser/grunn. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med speckmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besikket. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med trapp og gangareal i betong belagt med fliser. Adkomst til leiligheten via felles gang med gangareal i betong belagt med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkeshull (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Utgang fra stue til nordvendt balkong på ca. 5,5 m<sup>2</sup>. Balkongdekke i betong belagt med balkongteppe. Rekkverk i stål med plater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, soverom, kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med tapet i kjøkken. Himlinger: Malte betongelementer i alle rom med unntak av våtrom. Hvite 3-speils profilerte innerdører. Malte karmen og dørgerikter. Garderobeskap med hvite høyglans laminerte fronter i entré og soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc ble rehabilitert i 2012. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, porselelenservant, ettgrens servantarmatur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrens kjøkkenarmatur. Laminerte plater og flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombinert damp-/stekeovn og kjøle-/frysenskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. På kjøkkenet er det mulighet for å få tilgang til felles ventilasjonsjakt bak ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/varmtvannsbereder. Vannrør i kobber fra byggeår og plast type rør-i-rør system (Uponor). Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Rørlegg til bad/wc ble fornyet i 2012. Stoppekran er lokalisert i vannfordelerskap og kjøkkenskap. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Obos Nett og Allente tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap med 6 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere, brannslange og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i bygården.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

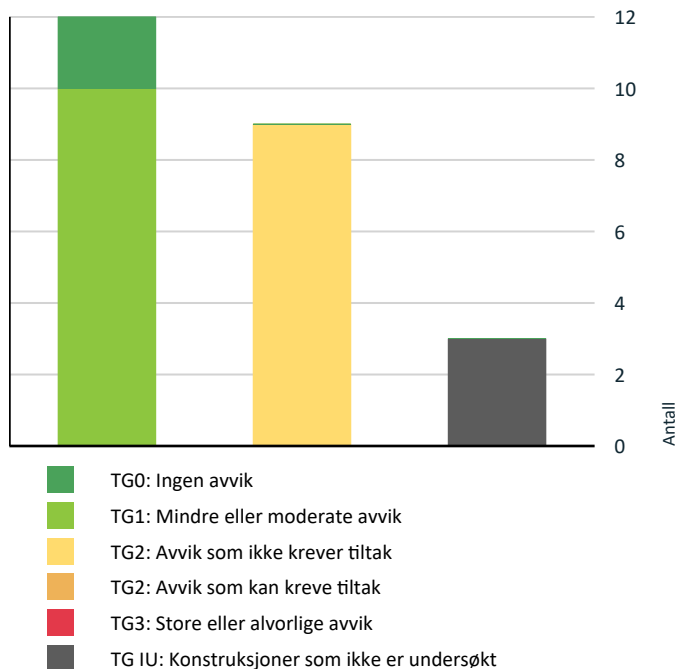
### Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 03.01.1990.

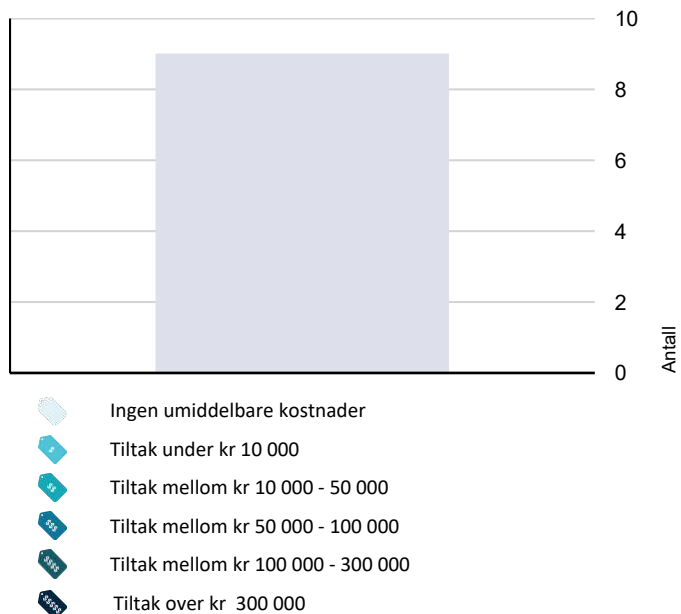
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1991

**Kommentar**

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db), ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvendt balkong på ca. 5,5 m<sup>2</sup>. Balkongdekke i betong belagt med balkongteppe. Rekkverk i stål med plater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,07 m.

### TG 1U Andre utvendige forhold

Boligblokk 6 etasjer og kjeller oppført i 1991. Fundamentert med betongkonstruksjoner til stabile masser/grunn. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med trapp og gangareal i betong belagt med fliser. Adkomst til leiligheten via felles gang med gangareal i betong belagt med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, soverom, kjøkken og stue.

# Tilstandsrapport

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med tapet i kjøkken.

Himlinger: Malte betongelementer i alle rom med unntak av våtrom.

Vedlikehold: 2024: Lagt 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken og stue. 2025: Lagt 1-stav eikeparkett i soverom. 2024-2025: Malt overflater. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Parkettgulv i entré har noe bruksslitasje. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5.etg over kjeller.

## TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils profilerte innerdører. Malte karmene og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny innerdør til bad/wc i 2025.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite høyglans laminerte fronter i entré og soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

## VÅTROM

### 5.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc ble rehabilitert i 2012. Det foreligger dokumentasjon og foto av membran. Utført av Bærum Tak og Membran AS.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 5.ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse/oppsprukne flisfuger på innkassing til toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 5.ETASJE > BAD/WC



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 57 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Nedfliset dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 167 mm topp slukrist i dusjsone

## 5.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Evt. oppbrettet membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran bak innebygd sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

## 5.ETASJE > BAD/WC

### Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap er avsatt i vegg ved toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig krakelering av emalje i servant. Baderomsinnredning og sanitærutstyr har noe bruksslitasje grunnet alder. Dusjdører mangler subbelister.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 5.ETASJE > BAD/WC

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 5.ETASJE > BAD/WC

### Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet vender mot yttervegger og tilstøtende soverom med garderobeskap, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 5.ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur.

# Tilstandsrapport

kjøkkenarmatur. Laminerte plater og flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombinert damp-/stekeovn og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Ny oppvaskmaskin i 2023. Byttet induksjonstopp og stekeovn i senere tid, ukjent eksakt årstall.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruksslitasje på enkelte fronter. Folie/laminat på front til oppvaskmaskin har løsnet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 5.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. På kjøkkenet er det mulighet for å få tilgang til felles ventilasjonsjakt bak ventilator.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget 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.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår og plast type rør-i-rør system (Uponor). Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Rørlegg til bad/wc ble fornyet i 2012. Stoppekran er lokalisert i vannfordelerskap og kjøkkenskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Vannfordelerskap

## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

## TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/varmtvannsbereider. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

## TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Obos Nett og Allente tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaringsdag, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdag, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap med 6 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

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

**Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er utført elektriske arbeider ifm. kjøkken og bad/wc i 2012. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon. Det ble utført kontroll av elektriske anlegget i 2015, sak avsluttet - utført av Hafslund, rapportnr: 4017847.**

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

**Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere, brannslange og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i bygården. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

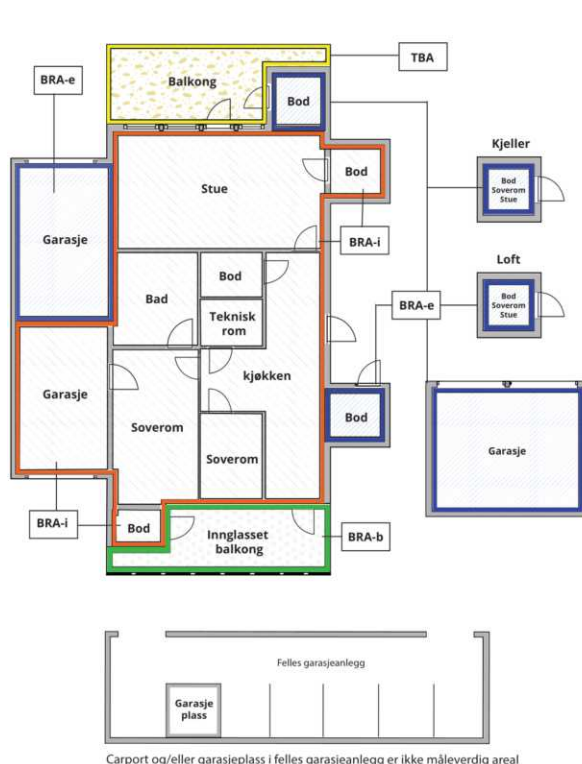
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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



## Selveierleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| 5.Etasje       | 56                            |                             |                            | 56  | 5                               |
| Kjeller        |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>62</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft     |                                       | Loftsbod                    |                            |
| 5.Etasje | Entré, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue |                             |                            |
| Kjeller  |                                       | Kjellerbod                  |                            |

### Kommentar

5.Etasje: Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvendt balkong på ca. 5,5 m<sup>2</sup> (TBA).

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 2 m<sup>2</sup> og 3,8 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 03.01.1990.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| Selveierleilighet | 56         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 02.8.2025 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                    | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 208  | 448  |      | 49   | 1647 m <sup>2</sup> | Arealkilde iflg:<br>Arealbekreftelse fra<br>Oslo kommune | Eiet       |

### Adresse

Ullevålsveien 7

### Hjemmelshaver

Anders Marius Skaufel og Siri Knudsen

### Eierandel

56 / 5086

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Felles formue

Kr. 17 577 31.12.2024

### Felles gjeld:

Kr. 161 526 27.06.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk med sentral og attraktiv beliggenhet St.Hanshaugen like ved Pilestredet Park. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kaféer, serveringssteder, restauranter, fasiliteter og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon med trikk, t-bane og buss. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. St.Hanshaugen og Stensparken. Gangavstand til Bislett, Bogstadveien og Hegdehaugsveien med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1.647 m<sup>2</sup>. Felles bakgård opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, sittegrupper og trær. Stensatte gangveier.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 4.011,- (inkl.bla. internett, kommunale avgifter, forretningsfører, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, samt øvrige driftskostnader for sameiet m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,8 m<sup>2</sup> og 1 bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i felles bodbygg (merket nr.49).

Parkering: Boligen disponeres garasje plass (nr. 3) i felles garasjeanlegg som kun medfølger etter avtale. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av bygårder og leilighetsbygg.

## Forsikring

| Selskap                                                                     | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                                                       | 90013039 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                                                            |          |      |                |              |
| Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar                                                                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kunde              | 08.07.2025 | Kunde påviste boligen og ga opplysninger                                         | Fremvist    |       | Nei     |
| Egne observasjoner | 08.07.2025 | Besiktigelse                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer  | 01.08.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet   |       | Nei     |
| Megler             | 07.07.2025 | Boliginformasjon fra megler                                                      | Innhentet   |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.08.2025 |           |
| 2       | 03.08.2025 |           |
| 3       | 03.08.2025 |           |
| 4       | 22.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE6580>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Meglerfirma             |  |
| Privatmegleren Panorama |  |
| Oppdragsnr.             |  |
| 38251128                |  |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Selger 1 navn         | Selger 2 navn |
| Anders Marius Skaufel | Siri Knudsen  |

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Gateadresse     |        |
| Ullevålsveien 7 |        |
| Poststed        | Postnr |
| OSLO            | 0165   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse      | Lagt membran og sluk i 2012                   |
| Arbeid utført av | Bærum Tak og Membran AS                       |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Beskrivelse | Sluk og membran. |
|-------------|------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                         |
| Beskrivelse      | Avløpsrør og stikkledninger har blitt renset siste to år i regi av samiet. Varmtvannberedere i kjeller ble skiftet i 2022. |
| Arbeid utført av | Power Clean As                                                                                                             |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|             |                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Svar        | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad                                   |
| Beskrivelse | El-kontroll av Infratek 2015, ingen feil. Ingen utbedringer etter dette. |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | EL-kontroll utført i 2015. Ingen feil. Ventilasjon blir renset ved ønske i regi av sameiet ved en intervall av 5 år. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etablert lounge med heve og senkebord på terrassen. Utført av eier, følger leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eier / selger har en garasjeplass i lukket anlegg i bygget. Denne selges separat og følger ikke salget av leiligheten.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

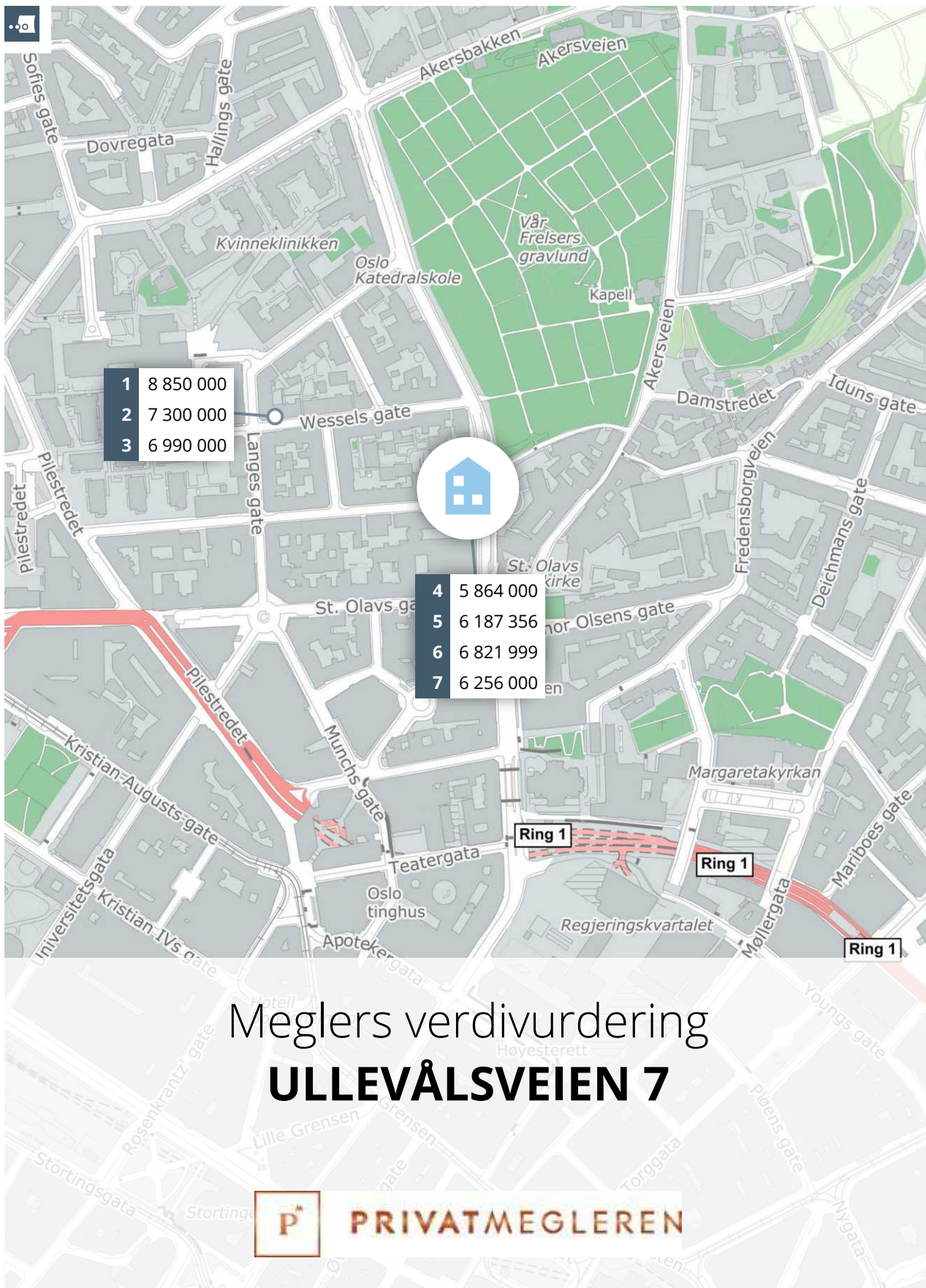
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anders Skaufel | 32daf1011fea5838cdfb7b<br>d2bd52b06054e4114d | 07.07.2025<br>12:40:04 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Siri Knudsen   | 79b74edf3c89af925c748<br>4047dfd6996947d5224 | 08.07.2025<br>08:21:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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





Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.08.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Robert Eriksen.

  
En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



## Ullevålsveien 7, 0165 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 208 BNR 448 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til

# 5 980 000

161 526

Fellesgjeld

6 141 526

Totalt

109 661

m² pris

|         | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA  | GUA  | ALH  |
|---------|-------|-------|-------|------|------|------|
| Areal   | 56 m² | 6 m²  | 0 m²  | 5 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | 1991  |       |       |      |      |      |

|                |        |
|----------------|--------|
| Fellesutgifter | 4 011  |
| Formue         | 17 577 |
| Soverom        | 1      |
| Etasje         | 5      |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM                                      | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ | TOTALPRIS | M² PRIS        |
|----------------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------|-----------|----------------|
| 1 Wessels gate 15<br>75 m² 2001 4. etg 2 sov | 25.02.2025 | 8 190 000 | <b>8 850 000</b> | 0        | 8 850 000 | <b>118 000</b> |
| 2 Wessels gate 15<br>61 m² 2001 3. etg 2 sov | 16.05.2025 | 6 989 000 | <b>7 300 000</b> | 0        | 7 300 000 | <b>119 672</b> |
| 3 Wessels gate 15<br>60 m² 2001 2. etg 2 sov | 25.02.2025 | 6 990 000 | <b>6 990 000</b> | 0        | 6 990 000 | <b>116 500</b> |
| 4 Ullevålsveien 7<br>57 m² 1991 2. etg 1 sov | 18.03.2024 | 5 800 000 | <b>5 700 000</b> | 164 000  | 5 864 000 | <b>102 877</b> |
| 5 Ullevålsveien 7<br>55 m² 1991 2. etg 1 sov | 19.03.2025 | 5 800 000 | <b>6 025 000</b> | 162 356  | 6 187 356 | <b>112 497</b> |
| 6 Ullevålsveien 7<br>58 m² 1991 4. etg 2 sov | 27.03.2023 | 6 300 000 | <b>6 650 000</b> | 171 999  | 6 821 999 | <b>117 621</b> |
| 7 Ullevålsveien 7<br>69 m² 1991 6. etg 1 sov | 16.03.2023 | 5 800 000 | <b>6 050 000</b> | 206 000  | 6 256 000 | <b>90 667</b>  |

Moderne 2-roms selveier med etterspurt beliggenhet på St. Hanshaugen. Lys og luftig leilighet i 5. etasje med store vindusflater og god standard. Leiligheten er i sin helhet vendt mot skjermet og stille bakgård. Sentrumsnært i nyere vakker bygård, vis-a-vis Vår Frelses Gravlund.

Innhold: Entré med garderobe, kjøkken, stue med utgang takoverbygd balkong, soverom og bad/wc.

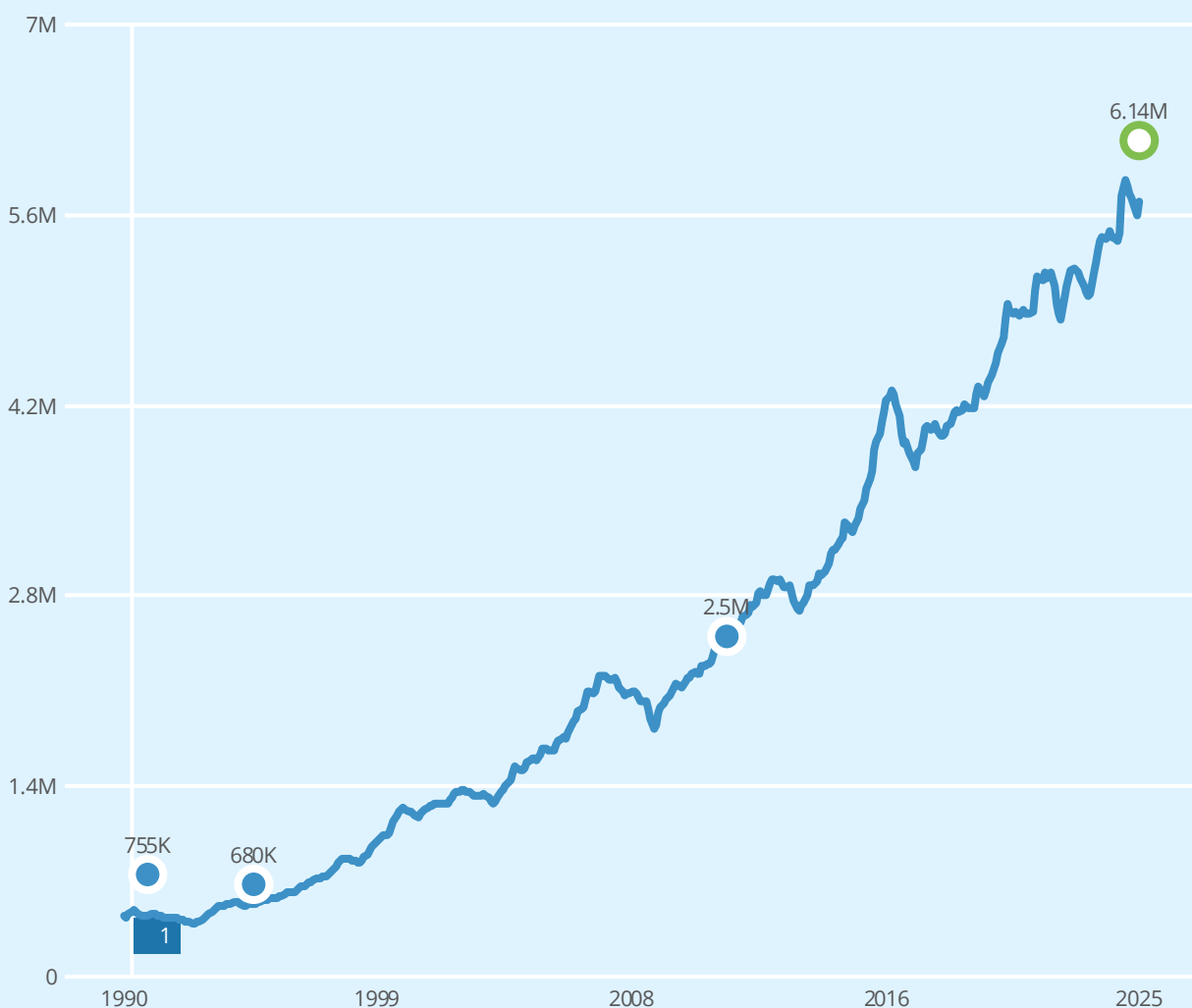
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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](http://www.nordea.no/finansiering)

## Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

### 1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSdato | TINGLYST   | PRISANT | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |
|------------|-----------|------------|---------|-----------|-------------|-----------|
| 24.06.2011 |           | 24.06.2011 | -       | 2 500 000 | -           | 2 500 000 |
| 01.03.1995 |           | 01.03.1995 | -       | 680 000   | -           | 680 000   |
| 27.08.1991 |           | 27.08.1991 | -       | 755 000   | -           | 755 000   |

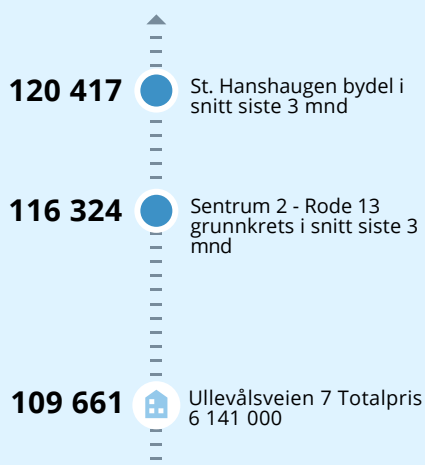




## Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets nå



## Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7617

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 10:00 og lukker 27. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7617>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7

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

Sondre K. Steigen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dina C. Ingebrigtsen og Gaute Sæther Nyland er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsrapport1.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Sæter Nyland
  - Tobias Borge Døhl
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

|             |                             |                 |
|-------------|-----------------------------|-----------------|
| Leder       | Peder Gjerstad              | Ullevålsveien 7 |
| Styremedlem | Dina Calligaro Ingebrigtsen | Ullevålsveien 7 |
| Styremedlem | Daniel Kollerud Overskott   | Ullevålsveien 7 |

## Styret

Styret kontaktes primært via Vibbo. Ved behov kan man sende e-post til: [styret@u7.no](mailto:styret@u7.no)

## Vibbo

Vibbo er sameiets primære informasjonskanal. Du kan finne nyttig informasjon om sameiet, ditt boforhold og felleskostnader ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

## Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 7

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet Ullevålsveien 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991160833, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208      448

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

Sameiet Ullevålsveien 7 har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt sju styremøter, i tillegg til regnskapsmøte og budsjettmøte.

Styret har det siste året prioritert å utvikle sameiet ved å drifte mer effektivt og mer moderne til en rimeligere pris. Samtidig har det vært gjennomført rens av alle avløpsrør og ventilasjon.

## Vesentlige hendelser i styreperioden

- Vi har fortsatt å utvide antall dører med Obos Nøkkel, og byttet dør mellom garasjen og heisen slik at denne nå åpnes automatisk. OBOS Nøkkel gir beboerne mulighet til å åpne dørene via mobilapp. I tillegg kan en gi tilgang, også tidsbegrenset, til familie, håndverkere, hjemmehjelp, etc. Vi ser på å bytte ut løsningen på garasjeporten med samme system, slik at vi både reduserer kostnader og forenkler.
- Sameiet har byttet leverandør av servicetjenester på ventilasjonen, leverandør av serviceavtale på heisen, og vil fra 1. mai få ny leverandør av vaktmestertjenester. I alle tilfeller har målet vært å få bedre tjenester og/eller lavere pris. Dette har muliggjort å holde felleskostnadene nede, til tross for store økninger i kommunale avgifter og generell prisvekst.
- Ventilasjonsanlegget har blitt rensset fra alle leiligheter og ned i garasjen (gjøres med 5 års intervall)
- Avløpsrør (stikkledninger fra leiligheter og hovedstammer) har blitt rensset. Vi har også gjennomført kamerainspeksjon av hovedstammer for å dokumentere tetthet og renhet (gjøres med 2-3 års intervall)
- En energikartlegging helfinansiert av Oslo Kommune og ENOVA har vært gjennomført. Formålet har vært å utrede mulige energibesparende tiltak som vil være lønnsomme for sameiet. Hovedanbefalingen fra rapporten er at sameiet bør vurdere å legge ekstra isolasjon på varmtvannsrør i garasjen og ved varmtvannsberederene, og å bytte ut lysstoffrørbelysning med LED. Styret er i gang med å innhente tilbud, og vil vurdere å iverksette i neste periode. Kostnadene vil eventuelt kunne dekkes innenfor rammene av budsjettet.
- På høstdugnaden ble det malt dører i kjelleren og området rundt heisen i alle etasjer

Styret viser til Vibbo for mer informasjon om tiltakene over.

## Dugnad og sosiale sammenkomster

I år hadde vi to dugnader: en i slutten av april og en i slutten av november. På vårdugnaden ordnet vi i bakgården ved å beskjære buskaset, luke, plante planter/urter, og vaske utemøbler. På høstdugnaden malte vi dører i kjelleren og området rundt heisen i alle etasjer.

Ved begge dugnader ble det servert mat og drikke, og styret håper dette kan fortsette å utvikle seg til en hyggelig samleplass for beboerne.

**HMS**

Vi følger OBOS sin HMS-plan aktivt, og går befaringsrunder på huset to ganger i året. Her ser vi på brannvern og vedlikehold av bygget.

**Økonomi**

Styret vurderer at sameiets økonomi nå er god, og at vi har tilstrekkelig likviditet til å håndtere mindre uforutsette kostnader i fremtiden uten å benytte lånefinansiering eller kapitalinnkrevninger. Styret arbeider kontinuerlig med å holde felleskostnadene så lave som mulig.

**Fremtidige planer**

Bygget har rundet 30 år og vi forventer behov for flere små og større vedlikeholdsprosjekter fremover.

- Isolering av varmtvannsrør i garasje/kjeller for å minimere varmetap og øke energieffektiviteten
- Bytte til LED-lys i fellesområder og boder
- Etablere internettgang i garasjen
- Vurdere å fornye nødlis og ledelys i bygget
- Vurdere fasadevask og mosefjerning fra balkonger

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld er ført direkte mot balansen.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 719 641.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon, 18% for vann- og avløp og ingen endring for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men legger også til grunn regjeringens forlengelse av strømstøtten ut 2025. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ullevålsveien 7.

### Lån

Sameiet Ullevålsveien 7 har ved inngangen av året ett lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ULHEC-L2355-23TIV-GC84T-FZEXG-6EE7B

# PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 14:54:07 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7**  
**ORG.NR. 991 160 833, KUNDENR. 7617**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 536 102         | 3 702 522         | 3 537 000         | 3 540 384         |
| Andre inntekter                    | 3    | 22 106            | 453 576           | 1 000             | 1 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 558 208</b>  | <b>4 156 098</b>  | <b>3 538 000</b>  | <b>3 541 384</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -14 100           | -15 600           | -14 100           | -15 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -100 000          | -100 000          | -100 000          | -105 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 196           | -14 284           | -10 000           | -20 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -126 055          | -119 878          | -127 000          | -133 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -3 560            | -10 194           | -20 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -436 757          | -1 090 362        | -638 000          | -538 000          |
| Forsikringer                       |      | -209 877          | -212 936          | -190 000          | -228 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -565 750          | -471 269          | -530 000          | -639 000          |
| Energi/fyring                      |      | -269 788          | -258 065          | -300 000          | -230 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -155 220          | -293 236          | -156 000          | -156 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -274 401          | -260 034          | -229 500          | -274 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 168 705</b> | <b>-2 845 859</b> | <b>-2 314 600</b> | <b>-2 358 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 389 503</b>  | <b>1 310 239</b>  | <b>1 223 400</b>  | <b>1 183 384</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 44 577            | 29 869            | 0                 | 30 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -809 420          | -720 270          | -900 000          | -801 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-764 843</b>   | <b>-690 401</b>   | <b>-900 000</b>   | <b>-771 000</b>   |
| <b>ARSRESULTAT</b>                 |      | <b>624 661</b>    | <b>619 837</b>    | <b>323 400</b>    | <b>412 384</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 624 661           | 619 837           |                   |                   |



**SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7**  
**ORG.NR. 991 160 833, KUNDENR. 7617**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 19 973             | 12 912             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 2 063              | 210 277            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 760 928            | 651 608            |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 611 221            | 240 464            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>1 394 185</b>   | <b>1 115 261</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 394 185</b>   | <b>1 115 261</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                    |                    |
| Udekket tap                               | 13   | -10 061 389        | -10 686 049        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-10 061 389</b> | <b>-10 686 049</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 14   | 11 277 802         | 11 405 690         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>11 277 802</b>  | <b>11 405 690</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 37 985             | 38 666             |
| Leverandørgjeld                           |      | 135 386            | 275 579            |
| Påløpte renter                            |      | 4 400              | 69 962             |
| Påløpte avdrag                            |      | 0                  | 11 413             |
| Annen kortsiktig gjeld                    |      | 0                  | 1                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>177 771</b>     | <b>395 621</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 394 185</b>   | <b>1 115 261</b>   |
| Pantstillelse                             |      | 0                  | 0                  |
| Garantiansvar                             |      | 0                  | 0                  |

Oslo, 04.04.2025  
Styret i Sameiet Ullevålsveien 7

Peder Gjerstad

Dina C. Ness Ingebrigtsen

Daniel Kollerud Overskott



**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 KLASIFISERING 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                      | 3 177 180        |
| Garasje                              | 206 090          |
| Internett                            | 152 832          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 536 102</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Diverse                    | 2 500         |
| Opprydding kunderskontro   | 6             |
| Salg av lader              | 17 500        |
| Nøkler                     | 2 100         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>22 106</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -14 100        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-14 100</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 896, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 196.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 560        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 560</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -149 090        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -110 227        |
| Drift/vedlikehold elektro            | -15 428         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -235            |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -47 848         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -4 544          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -74 525         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -12 253         |
| Egenandel forsikring                 | -15 000         |
| Kostnader dugnader                   | -7 608          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-436 757</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -432 588        |
| Renovasjonsavgift             | -133 162        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-565 750</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Annet driftsmateriale            | -254            |
| Vaktmestertjenester              | -127 174        |
| Renhold ved firmaer              | -116 493        |
| Snørydding                       | -1 659          |
| Andre fremmede tjenester         | -11 412         |
| Trykksaker                       | -278            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -896            |
| Andre kontorkostnader            | -9 667          |
| Porto                            | -125            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 206          |
| Velferds kostnader               | -3 238          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-274 401</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter bank                                   | 21 551        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 572           |
| Andre renteinntekter                          | 22 454        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>44 577</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -809 372        |
| Renter på leverandørgjeld  | -48             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-809 420</b> |

**NOTE: 13****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.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-11 641 243

Nedbetalt tidligere

224 140

Nedbetalt i år

139 301

-11 277 802

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-11 277 802**

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 7617 Selskapsnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Dina C. Ingebrigtsen og Gaute Sæther Nyland er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6    Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Gaute Sæter Nyland

☐ Tobias Borge Døhl



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Husordensregler for Sameiet Ullevålsveien 7

- § 1 Sameiets primære kommunikasjonskanal er Vibbo. All informasjon fra styret og kommunikasjon mellom styret og beboerne skal i hovedsak skje gjennom Vibbo. Enhver beboer må sørge for å ha oppdatert kontaktinformasjon.
- § 2 Alle må påse at hovedinngangsdør, garasjeport og alle dører til fellesrom til enhver tid er låst. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke får anledning til å ta seg inn i bygningen, og for at nøkler til fellesarealene ikke kommer på avveie.
- § 3 Utleie av leiligheter og garasjeplass skal meddeles styret i god tid.
- § 4 Fellesarealene og garasjen skal ikke brukes som oppbevarings- eller frasettingsplass.
- § 5 Husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i søppelrommet ved inngangen. Pappesker skal presses sammen. Alt annet avfall enn normal mengde restavfall og papir/papp skal leveres av beboer til avfall-/gjenvinningsstasjon.
- § 6 Det er ikke tillatt å spyle eller vaske biler og sykler i garasjen, siden det ikke er avløp der.
- § 7 Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealene og garasjen er ikke tillatt.
- § 8 Gjesteparkering i garasjen er ikke tillatt. Styret har rett til å foreta borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.
- § 9 Oppslagstavla ved inngangen brukes til internbeskjeder, som varsel om oppussing.
- § 10 Beboerne har ansvar for å fjerne snø og is fra sine respektive balkonger slik at skader på eiendom eller personer ikke oppstår.
- § 11 Sjenerende dyrehold er ikke tillatt, heller ikke lufting av husdyr i bakgården.
- § 12 Ballspill i bakgården er ikke tillatt.
- § 13 Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- § 14 Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i bygningen. Om dagen må det ikke drives musikkøvelser i mer enn sammenlagt tre timer. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- § 14 a) Støyende oppussing og lignende i boligen tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:30–18:00.
  - Lørdager klokken 09:00–16:00.
- § 14 b) Støyende oppussing og lignende skal meldes til styret. Det skal også henges opp lapp nede på oppslagstavla med informasjon til andre beboere, inkludert kontaktinformasjon.
- § 15 Den enkelte beboer er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller som følge av mangel på aktsomhet.
- § 17 Ved å bebo Ullevålsveien 7 aksepteres dette reglement. For øvrig gjelder vedtektene i Sameiet Ullevålsveien 7.



# VEDTEKTER

for

## Sameiet Ullevålsveien 7

org.nr. 991 160 833

Vedtektene er fastsatt på sameiermøte 29. januar 1992.  
Revidert på ekstraordinært årsmøte 14.11.2018 iht. Eierseksjonsloven  
av 16. juni 2017 nr. 65.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.6.1991.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av seksjon 1 som er garasjeseksjon, 63 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Gnr. 208 bnr. 448 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(3) Garasjeanlegget er seksjon 1. Garasjeplasser fordeles av sameiet blant de som innehar en ideell andel av seksjonen. Hver ideelle andel, 1/31-del, gir rett til bruk av en garasjeplass. Overdragelse av ideell andel skjer ved tinglysing av skjøte for andelen. Garasjeplassene er fritt omsettelige.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, markiser, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

For utvendig solavskjerming skal det for vinduer brukes persiennner, og for terrasser terrassemarkiser. Persiennner og terrassemarkiser skal følge en enhetlig standard for bygget. Styret er ansvarlig for å opplyse om godkjente alternativer, og det skal spesielt tas hensyn til støy, farge og utforming ved godkjenning av alternativer. Solavskjerming montert før 15.11.95, samt vindusmarkiser av typen "Tempotest nr. 5" montert før 14.04.08 er unntatt fra dette punkt.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Eiere av næringsseksjonene, seksjonsnummer 2, 3 og 4 har rett til, etter forutgående varsel til sameiets styre, å sette opp markiser, lysskilt eller annen markering av lokalene som etter driftens art må anses for å være påregnelig.

(9) Seksjonseierne i 6. etasje har tillatelse til å montere takrenner over vinduskarnapp og terrasse. Materiale som benyttes i takrennene må være av samme type og farge som takdekket. Montering må ikke gjøres på en skjemmende måte. Vannavløp må føres ned i allerede eksisterende takrenne. Ved bruk av stillas skal styret og berørte seksjoner varsles i god tid.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Sameiet inkluderer 31 parkeringsplasser i et garasjeanlegg. Parkeringsplassene utgjør seksjon 1 i sameiet. Garasjeplasser fordeles av sameiet blant de som innehar en ideell andel av seksjonen. Hver ideelle andel, 1/31-del, gir rett til bruk av en garasjeplass. Overdragelse av ideell andel skjer ved tinglysing av skjøte for andelen. Garasjeplassene er fritt omsettelige.

(2) Seksjonseierne har rett til uhindret adkomst til sykkelbod i garasjeseksjonen.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Kostnader for sameiets kollektive bredbåndsavtale/kabel-TV fordeles med lik del pr. seksjon i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.

(6) Eiendommens kostnader til drift og vedlikehold (fellesutgiftene) skal fordeles slik: Boligseksjonene skal til sammen betale 85 % av de totale fellesutgiftene, næringsseksjonene til sammen 6 % og garasje-seksjonen til sammen 9 %.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) For boligseksjonene og næringsseksjonene utlignes fellesutgiftene i en fast månedlig sum. For garasjeaksjonen utlignes andel av fellesutgiftene hvert halvår.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

Sameiet forbeholder seg panterett stor kr. 20.000,- som tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter lånetakst til enhver tid. Lånetaksten skal være avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet kan kompenseres i salgssummen.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 inntil 5 medlemmer inklusive leder. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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



### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Også garasje-seksjonen har én stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7

Organisasjonsnummer: 991160833

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 10:00 til 27. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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:

Sondre K. Steigen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Dina C. Ingebrigtsen og Gaute Sæther Nyland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tobias Borge Døhl (17 stemmer)

Gaute Sæter Nyland (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tobias Borge Døhl

Gaute Sæter Nyland



Panorama Eiendomsmegling AS  
v/Robert Eriksen  
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO  
E-post: Robert.eriksen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251128 .

Vår ref.: 7617-1-49

Dato: 27.06.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Ullevålsveien 7  
Organisasjonsnr: 991160833  
Seksjonseier: Knudsen, Siri  
Medeier: Skaufel, Anders Marius  
Leilighetsnummer: 49  
Adresse: Ullevålsveien 7, 0165 OSLO  
Seksjonsnummer: 49  
Gnr. 208  
Bnr. 448

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90013039.
- 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 spesifisering, 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.

Garasje tinglyses med gnr. 208, bnr. 448 seksjon 1, ideell andel 1/31. Ikke alle seksjonseiere er eiere av garasjeplasser. Garasjeplassene er fritt omsettelige. Administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved eierskifter. Megler må melde fra i sin eierskiftemelding om kjøper skal overta garasjen eller om den selges utenom. Garasjeleie pr. halvår faktureres i januar og juli.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208019961           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 7,04%                 |
| Restsaldo        | 11 219 868,00         |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2052            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 011,00,-  
Herav:

Felleskostnader  
Internett

Pr. dags dato  
3 812,00  
199,00

Evt. fremtidig endring:

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 642,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 11 653,-  |
| Annen formue:                    | 17 577,-  |
| Gjeld:                           | 162 361,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208019961           |
| Restsaldo:        | 161 526,76            |
| Kapitalkostnader: | 1 114,76              |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 526,76,-, 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 Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: [sondre.kvalvik.steigen@obos.no](mailto:sondre.kvalvik.steigen@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 framgår 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/Peder Gjerstad, e-post: [styret@u7.no](mailto:styret@u7.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



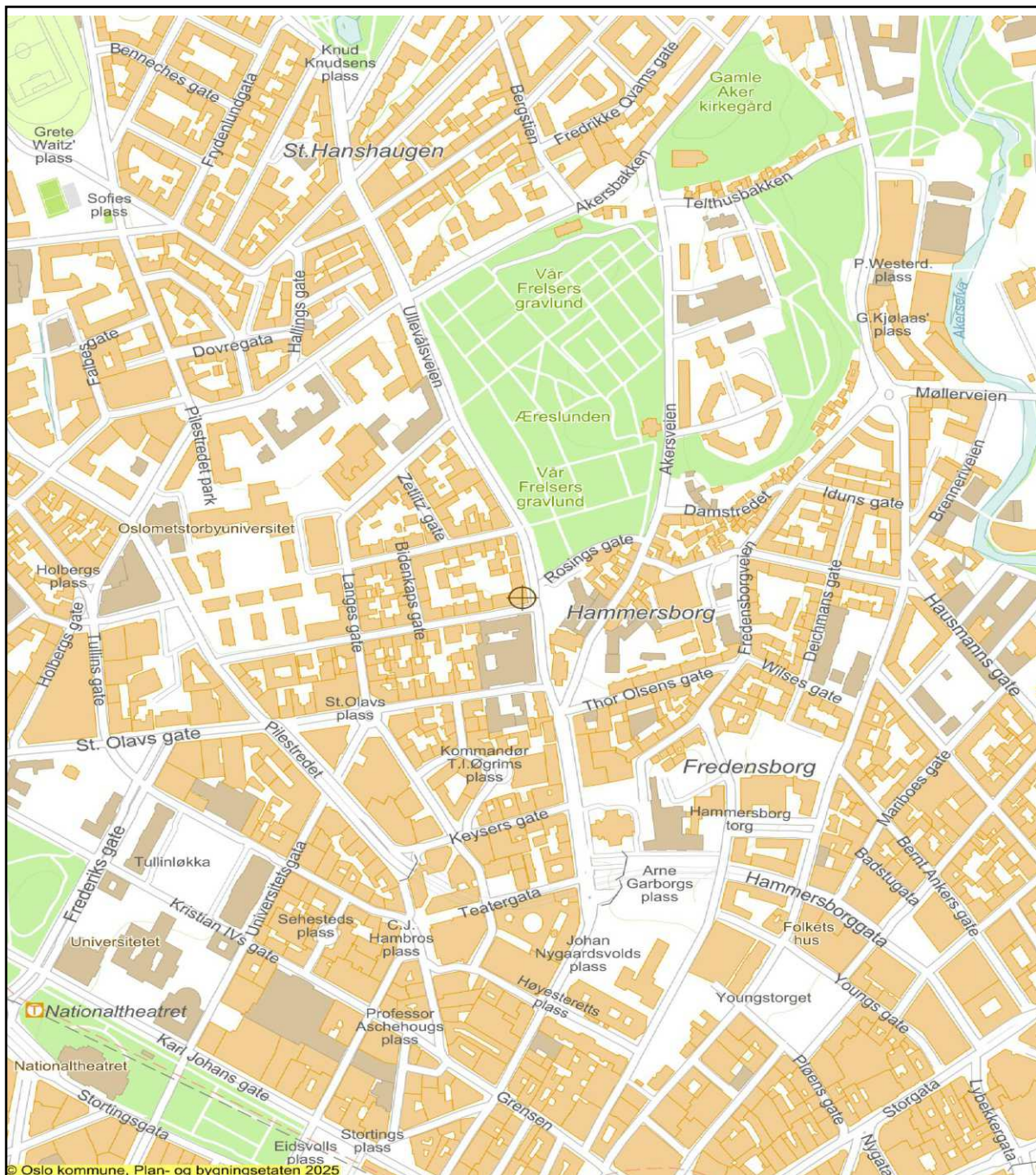
# Oversiktskart

Adr.: Ullevålsveien 7

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 208 / 448

Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 27.06.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

NORKART AS  
ULLEVÅLSVEIEN 7

Dato: 27.06.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86514936  
1041038

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 448

---

Vi viser til bestilling av 20250627 for ULLEVÅLSVEIEN 7.

### **GNR. 208 BNR. 448**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1863.

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

**1647 m<sup>2</sup>**

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

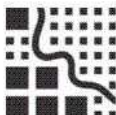
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



**Plan- og bygningsetaten**

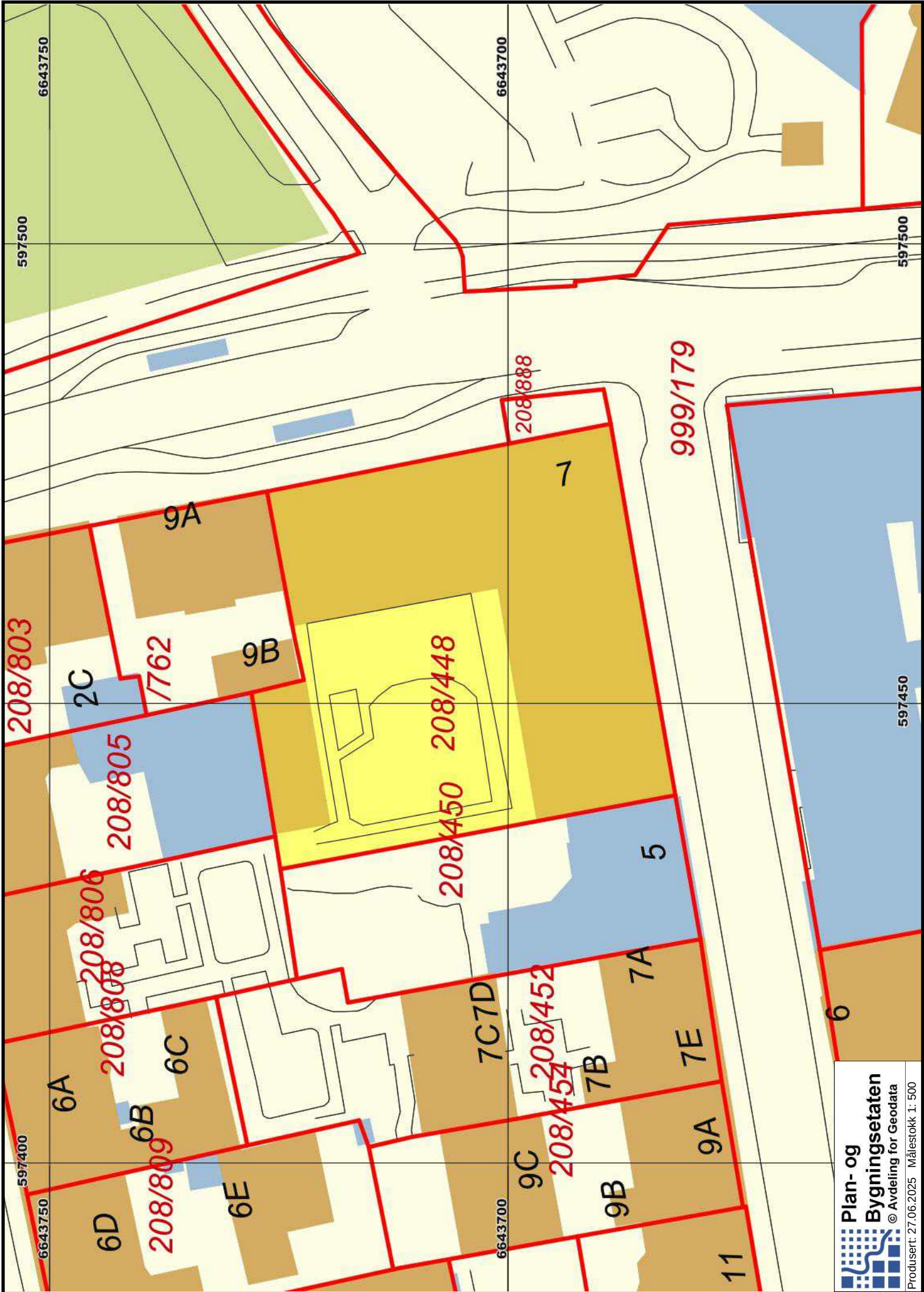
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

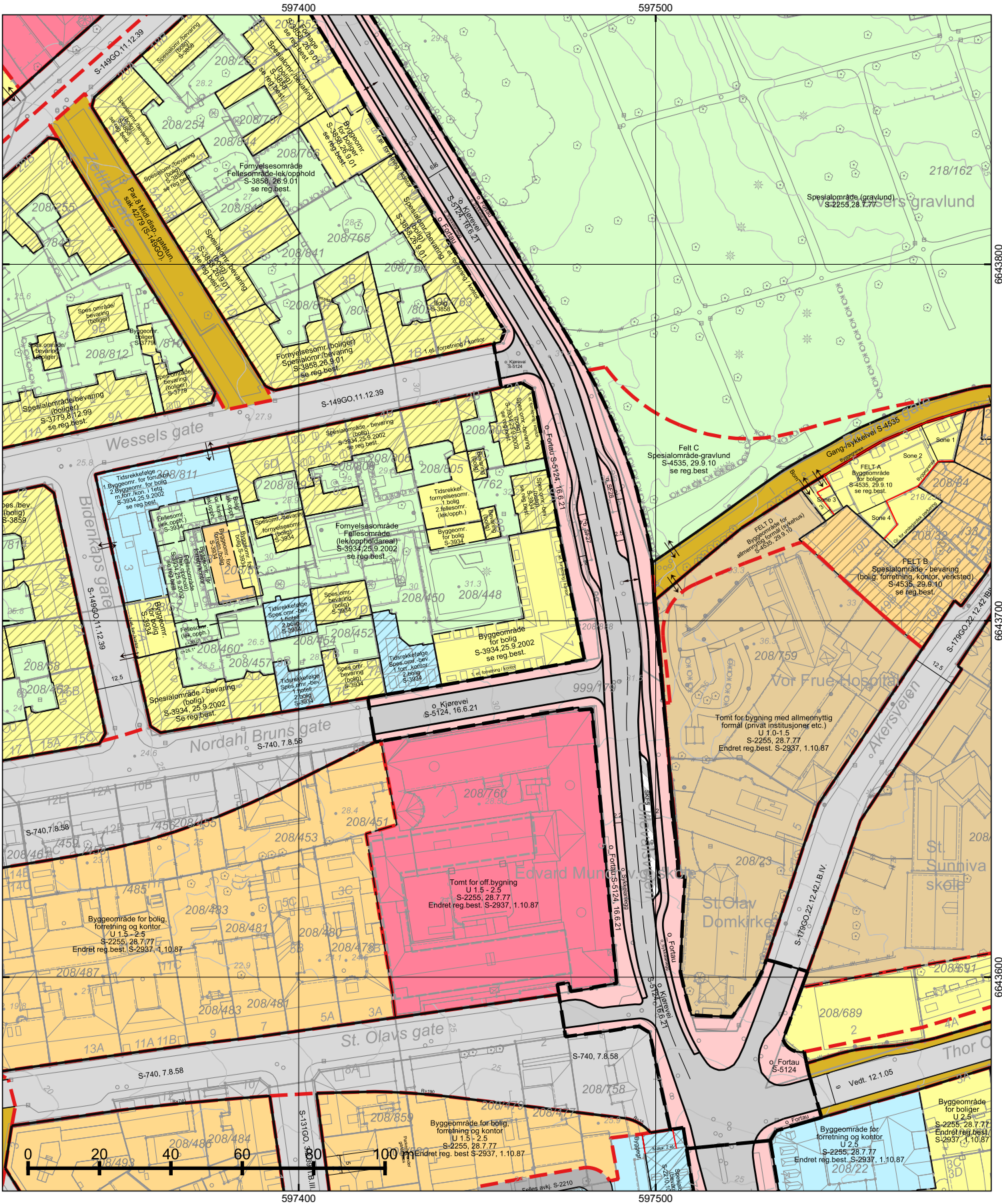
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA









\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



**Oslo**

Dato: 27.06.2025  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

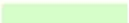
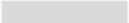
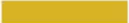
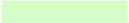
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| PlottID/Best.nr: 145167/ 86514936 | Deres ref.: |
| Adresse: ULLEVALSVÆIEN 7          | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 208/448                  |             |

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                       |                                                                                   |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel                 |  | Inn-/utkjøring |
|  | 72 - Felles lekeareal                 |  | Avkjørsel      |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |                                                                                   |                |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg        |                                                                                   |                |
|  | 121 - Forretning og kontor            |                                                                                   |                |
|  | 130 - Kontor m.tilh.anlegg            |                                                                                   |                |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor              |                                                                                   |                |
|  | 144 - Forr./bolig                     |                                                                                   |                |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig          |                                                                                   |                |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |                                                                                   |                |
|  | 170 - Privat institusjon              |                                                                                   |                |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |                                                                                   |                |
|  | 312 - Fortau                          |                                                                                   |                |
|  | 316 - Gatetun/gågate                  |                                                                                   |                |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei       |                                                                                   |                |
|  | 614 - Grav- og urnelund               |                                                                                   |                |

|                                                                                  |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | 2011 - Kjøreveg                             |
|  | 2012 - Fortau                               |
|  | 2017 - Sykkelveg/-felt                      |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer |

|                                                                                    |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig                  |
|  | 661 - Spesialområde bevaring forretning             |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet                |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig |

 RbBevaringGrense

 RbFornyelseOmråde

 RbFornyelseGrense

 RpBestemmelseGrense

|                                                                                    |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel             |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg   |
|  | 312 - Fortau                      |
|  | 913 - Formålavgrensning           |
|  | 925 - Gesimslinje                 |
|  | 930 - Reguleringslinje            |
|  | Formålgrense                      |

 Plangrense (gammel lov)

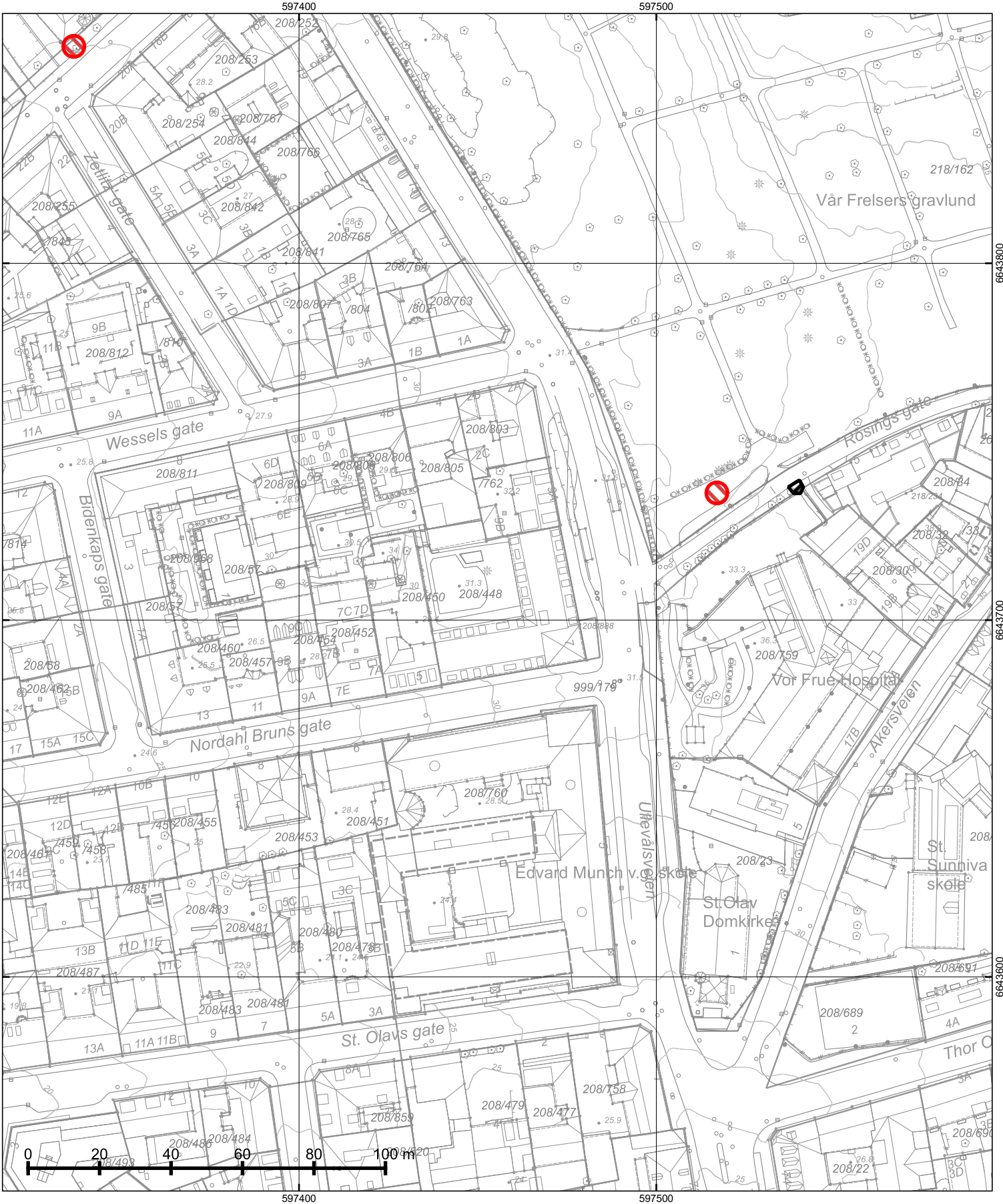
 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

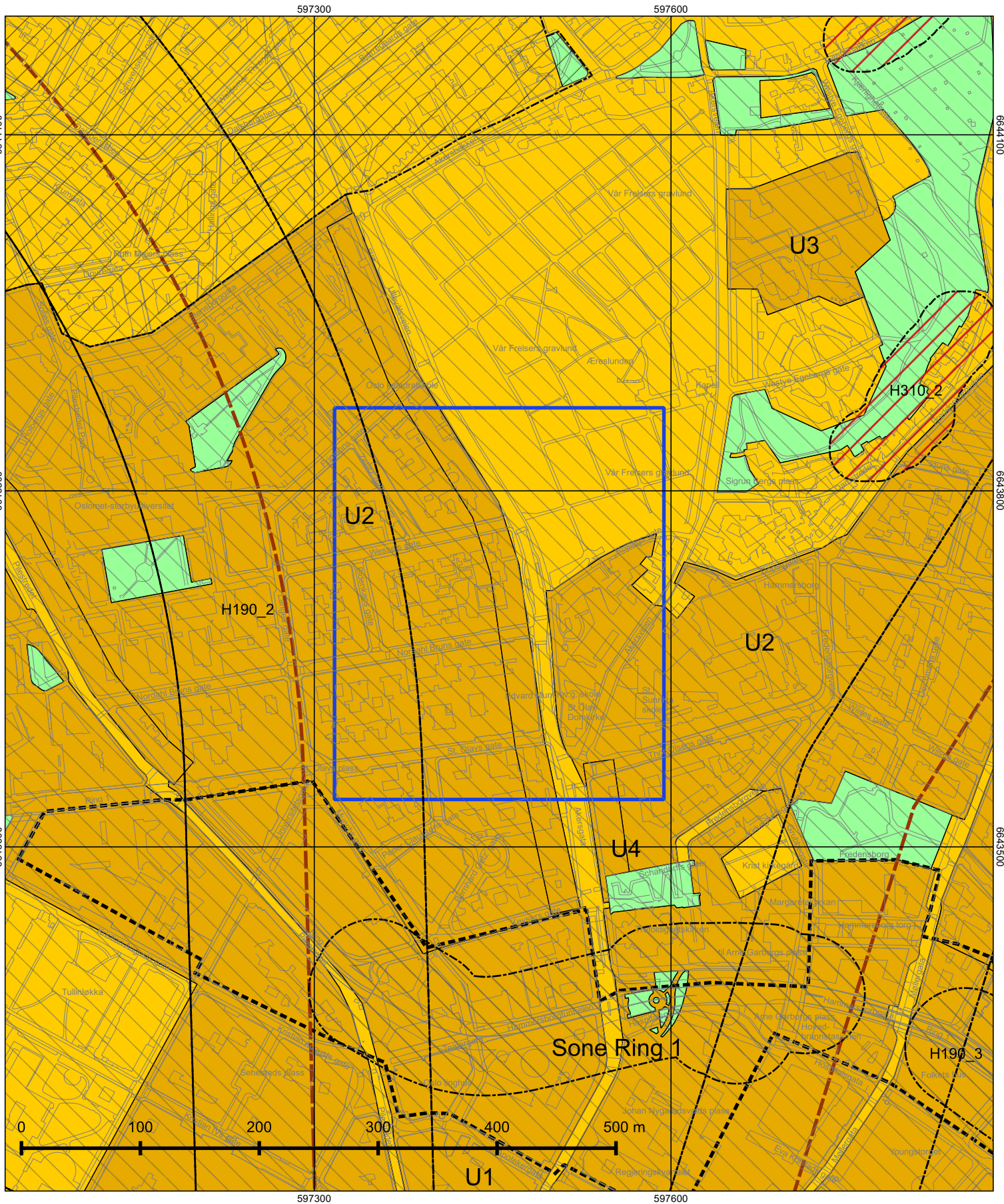




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div> <div>Dato: 27.06.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div></div> | <div>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.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PlottID/Best.nr: 145167/ 86514936                                                                                                                                                                                                                                              | Deres ref.:                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Adresse: ULLEVALSVEIEN 7                                                                                                                                                                                                                                                       | Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gnr/Bnr: 208/448                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145167/86514936

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|  |                                            |  |                                                           |
|--|--------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|
|  | Farled                                     |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  | Fjernveg (tunnel)                          |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  | Fjernveg                                   |  | Bane, eksisterende                                        |
|  | Markagrense                                |  | Havn, eksisterende                                        |
|  | Plangrense                                 |  | Havn, fremtidig                                           |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig                  |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende             |  | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  | Sporveg, eksisterende                      |  | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  | Sporveg, fremtidig                         |  | Forsvaret                                                 |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig               |  | LNF-areal, eksisterende                                   |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende            |  | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Jernbane, eksisterende                     |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|  |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|  |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|  |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|  |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|  |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|  |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|  |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|  |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|  |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|  |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|  |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|  |                                            |  | H390 - Deponi                                             |



Oslo

## S-3934

WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig,forretning,kontor,bevaring,fornyelse m.m.

**Vedtaksdato:** 25.09.2002

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199707372](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199707372, 199606103

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 2 M. FL., Gnr. 208 / Bnr. 803 m. fl.****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr.: IIP-97027, datert 25.04.1998 og revidert 10.10.2001.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

byggeområder:

- bolig
- bolig m. forretning/kontor i første etasje
- tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor,  
2. Bolig, forretning/kontor i første etasje

offentlig trafikkområde:

- vei

spesialområde:

- fortau
- bevaring (bolig)
- bevaring (bolig m. forretning, kontor i første etasje)
- bevaring (tidsrekkefølge: 1 forretning/kontor, 2 bolig)
- bevaring (tidsrekkefølge: 1 hotell, 2 bolig)

fellesområde:

- leke-/oppholdsareal

fornyelsesområde: - tidsrekkefølge: 1 bolig, 2 fellesområde (leke-/oppholdsareal)

fornyelsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)

fornyelsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal

byggeområde (bolig) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

byggeområde (forretning/kontor) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

**§ 3. Byggeområde for bolig – bolig, forretning/kontor i første etasje, fellesområde (lek/oppholdsareal)**

Reguleringsbestemmelsen gjelder følgende eiendommer:

Del av Wessels gate 8, Bidenkaps gate 1 og Ullevålsveien 7.

Bruk

Del av Bidenkaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.

Del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 inne i gårdsrommet reguleres til boliger innenfor angitte grenser for bebyggelse med unntak av 1. etasje. 1. etasje i Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom.

Gårdsrommet i Bidenkaps gate 1 / Wessels gate 8 opparbeides til fellesområde for leke- og oppholdsareal tilgjengelig for hele kvartalet.

Bebyggelse på Ullevåls veien 7 reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Forretning/kontor:

Maksimum areal pr. virksomhet er 700 m<sup>2</sup>. All virksomhet mot gate skal være strøkstjenende og publikumsrettet, med adkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk eller lukt.

Ny bebyggelse - utforming, plassering

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrense. Inne i gårdsrommet på del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 tillates nybygg med maks. bebygd areal BYA = 275 m<sup>2</sup>. Det tillates bygget toroms leiligheter. Nybygget plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Etasjetall/bygge høyde

Påstående bebyggelse reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig vegglinje skal følge formålsgrense. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates inntil 5 etasjer pluss en etasje tilbaketrukket fra fasadenivå. Gesimshøyde og mønehøyde skal være tilsvarende tilstøtende nabobebyggelse, eller gesims maks. kote 41 og mønehøyde maks. kote 45,0.

Nybygg inne i gårdsrommet tillates inntil 4 etasjer med mønehøyde maks. kote 41,0. I tillegg kan tillates en

etasje, tilbaketrukket (fra øst) 2 meter fra fasadeliv med mønehøyde maks. kote 45,0. Det tillates trapp-/heisoppbygg og rekkverk over angitte gesims- og mønehøyder.

#### **§ 4. Byggeområde – tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje**

Reguleringsbestemmelsen omhandler bebyggelse langs gate på eiendommen Wessels gate 8. Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Eiendoms- og byfornyelsesetaten for uttalelse.

##### Bruk

Dersom næringsvirksomheten opphører, skal bygningen omgjøres til boliger med unntak av første etasje. Første etasje skal brukes til strøktjenende forretning, kontor eller service med inntil 700 m2 per enhet. Atkomst økonomitrafikk/varelevering kan skje fra gate gjennom eksisterende portrom til eksisterende gårdsrom i Wessels gate 8 som legges under lokk. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

##### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense. Ved konvertering av eksisterende kontorbygning til boliger kan det gjøres unntak fra leilighetsfordelingen.

##### Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

#### **§ 5. Offentlig trafikkområde – fortau, vei**

Reguleringsbestemmelsen omhandler deler av Nordahl Bruns gate som reguleres til offentlig trafikkområde – fortau, vei.

#### **§ 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig med forretning/kontor i første etasje**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

##### Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder del av følgende eiendommer:

Wessels gate 2 og Ullevålsveien 9; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Nordahl Bruns gate 7; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av mellombygning.

Wessels gate 4, 4B, 6 og 6B, Nordahl Bruns gate 11 og 13; bebyggelse langs gate reguleres til boliger. Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Nordahl Bruns gate reguleres til bolig, men kan også nyttes til forretning/kontor.

Forretning, kontor:

Næringsvirksomhet mot gate skal være publikumsrettet og med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomhet være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrett til fellesområde. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

##### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

##### Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

#### Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.

Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

### **§ 7. Spesialområder – bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, hotell, 2. Bolig)**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Byantikvaren for uttalelse.

#### Bruk

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 5.

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 9.

Dersom eiendommene ikke lenger skal benyttes til næringsvirksomheten, skal bygningene omgjøres til boligbruk.

Lokaler i første etasje mot Nordahl Bruns gate kan ved overgang til boligformål, også nyttes til forretning, kontor. Virksomheten skal være publikumsrettet, og all adkomst skal skje fra gate. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

#### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

#### Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.

Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

#### Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.

Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

### **§ 8. Fornyelsesområde – tidsrekkefølge: 1. Bolig, 2. Fellesområde (lek-/oppholdsareal).**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten for uttalelse.

#### Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygning på eiendommen Wessels gate 4 som reguleres til byggeområde for bolig i kombinasjon med fornyelse. Bebyggelsen skal fornyes til dette formål.

Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet.

Reguleringsbestemmelse § 10 gjøres da også gjeldende for det nye fellesarealet på eiendommen.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

**§ 9. Fornylesesområde / spesialområde bevaring (bolig)**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygningene på eiendommene Wessels gate 6 og 6B.

Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres adkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må heller ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller nybygging

Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

**§ 10. Fornylesesområde / Fellesområde (lek-/oppholdsareal)**

Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har adkomst og bruksrett. Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten adkomst for alle eiendommene, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeiding av fellesarealet skal skje etter en detaljert plan /beskrivelse som er forelagt Eiendoms- og byfornyelsesetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktig tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc., skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

"Følsom arealbruk"

I forbindelse med utomhusplanen skal redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale til møblering for lek- og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

**§ 11. Fellesbestemmelser**

Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:

- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing.
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
- ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

#### Balkonger

Fra annen etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,5 m utover de på planen viste byggegrenser (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

#### Støyisolering /luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneklimate. Som grenseverdier følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» og rapport "Anbefalte normer for inneklimate" fra Folkehelsen (1998), eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklimate. Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

#### Parkering/atkomst

Ved nybygging eller hovedombygging skal det anordnes parkering i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

Det skal avsettes nødvendig parkering for funksjonshemmede.

Boligblokk

|                                         |                             |                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Arbeidssted<br>Nordahl Bruns gate 1 + 3 | Matrik.<br>Gnr.208, bnr.449 | Lnr.<br>88/5615 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|

Byggherre

Grønland Byfornyelse A/S  
Grønland 10  
0188 OSLO

Ansvarshavende

Prosjektl. Trond Syvertsen  
c/o Fagbygg A/S  
P.b. 203 - Leirdal  
1011 OSLO

PJE/tfn

Date 05.09.1991

Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

Midlertidig brukstillatelse, da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Det vises til skjemaet "søknad om brukstillatelse" datert 20.6.91 og brev mottatt 5.9.91 vedr. utførte/utbedrede mangler.

Med grunnlag i ansvarshavendes egen kontroll vil bygningskontrollen i dette tilfelle ikke motsette seg at boligdelen samt garasje og boder i kjeller tas i bruk

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle arbeider er ferdig, slik at det kan bli gitt ferdigattest, jfr. plan- og bygningslovens § 99.

For bygning med tilknyttet skal funksjonsprevning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvar.  
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.  
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Gjenpart:

Lisbeth Linderrud  
Ullevålsvn. 7, leil. 51  
0165 OSLO

funq. Overingeniør  
Leif O. Solheim

Pål J. Engebretsen  
Bygningsinspektør  
Pål J. Engebretsen

III post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til sakshandler.



OSLO KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

|           |                          |           |           |           |              |             |
|-----------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-------------|
| ARB.SJ.D  | Nordahl Bruns gate 1 + 3 |           |           |           | JOUR.NR.     | 88/105615   |
| ARB.S ART | Nybygg boligblokk        |           |           |           | GNR./BNR.    | 208/0449    |
| BYGGESAKF | Grønland byfornyelse     |           |           |           | BYGN.ENH.NR  | 081109370   |
| SAKE S    | AVSLÅTT                  | APPROBERT | BYGGETILL | BRUKSTILL | FERD.BESIKT. | FERD.ATTEST |
| STATUS    |                          | 25.9.90   | 17.12.90  | 9.9.91    | 17.3.92      |             |

Byggesaken gjelder Gnr./ Bnr. 208/448+449+761. Disse er slått sammen til 208/448 og senere delt opp i 67 seksjoner.

Byggesaken gjelder nybygg av en boligblokk i 6 etasjer med 62 leiligheter. Deler av kjeller og 1. etasje er næringsarealer. Det er en garasje på 2085 m<sup>2</sup> i kjelleren. Kontroller på byggeplassen er utført av T. Løvåsdal hos entreprenøren. Det er innsendt ialt 10 kontrollapper. Brukstillatelse ble gitt på grunnlag av byggherrens egenkontroll. Ved ferdigkontrollen den 17.3.92 ble det satt opp en mangelliste på 14 punkter. Punkt 1, 2, 6 og 14 anses ikke å være nødvendig å vurderer for å kunne henlegge saken.

Bygningen er besiktiget i oktober 1994 sammen med Hansen (formannen i Sameiet) og Løvåsdal fra entreprenøren. Serviceavtale for brannalarm-anlegget ble mottatt ved besiktigelsen. Trappetrinn ved balkong ble bekreftet montert i alle leilighetene av entreprenøren og kontrollert i i leilighet. På 3 dører for adkomst til sykkelboder var det ikke montert selvlukker. Med en bruk som sykkelboder anses dette punktet ikke egnet for videre forfølgning. Etter en besiktigelse av bøttekottene i korridorere anses ikke kravet i punkt 8 egnet for videre oppfølging. Markeringslys og ledelys i kjeller i butikk ble kontrollert og funnet i orden. Andreassen bekreftet at den monterte brenn-langen dekket hele arealet i kjelleren  
10.6.94 Ola Brevig

I og med at det er gitt brukstillatelse og arbeidene er såvidt i orden, finner vi å kunne henlegge saken uten ferdigattest. Hvis det kommer ny tilbakemelding med dokumentasjon for at mangler er rettet og arbeidet er fullført, kan det utstedes ferdigattest.

24. februar 1995



Jan Otto Strøm

| REG.MELD                          | GAB | SKATTETAKST | UNIQUE               | KONTROLL | BESIKTIG.        | BESIKTIG.                                                                             |
|-----------------------------------|-----|-------------|----------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| V/E.PROSJ.                        | X   |             | X                    |          |                  |                                                                                       |
| ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON: |     |             | FORELØPIG BEHANDLING |          | FERDIGBEHANDLING |                                                                                       |
|                                   |     |             | DATO                 | SIGN     | DATO             | SIGN                                                                                  |
| SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING  |     |             |                      |          |                  |                                                                                       |
| FERDIGATTESTERES                  |     |             |                      |          |                  |                                                                                       |
| HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST       |     |             |                      |          | 24.02.95         |  |
| SAKEN UTGÅR: MAKULERES            |     |             |                      |          |                  |                                                                                       |
| SANERES / SENDES FILMARKIV        |     |             |                      |          | 24.02.95         |  |
| SAKEN FORFØLGES I FASE 2          |     |             |                      |          |                  |                                                                                       |





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

FIRESAFE TECH AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Dato: 13.03.2019

Deres ref.: Marius  
Pedersen

Vår ref.: 201600086-7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

|               |                          |             |                                              |
|---------------|--------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| Byggeplass:   | ULLEVÅLSVEIEN 7          | Eiendom:    | 208/448/0/0                                  |
| Tiltakshaver: | SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7  | Adresse:    | Fridtjof Nansens plass 5, 0160 OSLO          |
| Søker:        | FIRESAFE TECH AS         | Adresse:    | Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO           |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Ullevålsveien 7

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 13.03.2019.**

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.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 7, Fridtjof Nansens plass 5, 0160 OSLO, styret@u7.no



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Skatteetaten

Dato  
20.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD  
Løvenskiolds gate 8B H0302  
0263 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 208      Bnr 448      Fnr 0      Snr 49

### Eiendommens adresse:

Ullevålsveien 7, 0165 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 513 861 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 055 444 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

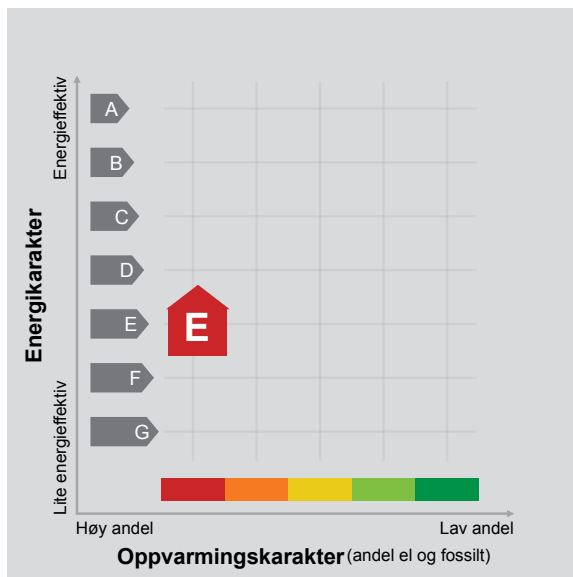
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ullevålsveien 7          |
| Postnummer        | 0165                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 208                      |
| Bruksnummer       | 448                      |
| Seksjonsnummer    | 49                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 81109370                 |
| Bruksenhetsnummer | H0507                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-156892 |
| Dato              | 19.08.2025               |



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

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

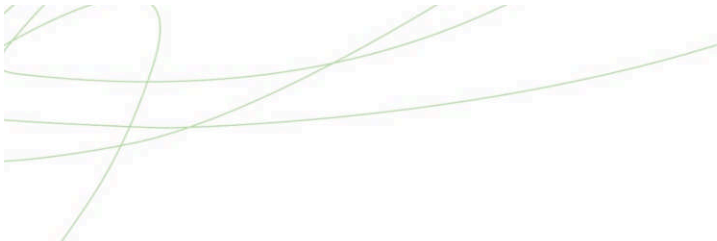
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

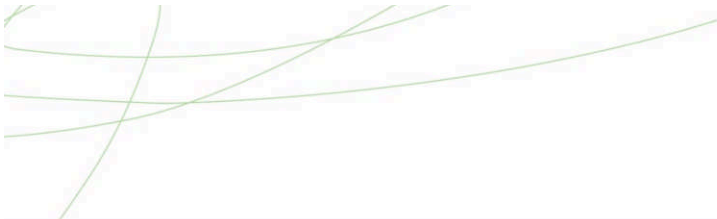
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1991         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 56           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 6            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk         |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk |

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

# Ullevålsveien 7

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 488 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

|                                                          |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser    | 3 min <br>0.3 km    |
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 15 klasser     | 7 min <br>0.6 km  |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser            | 14 min <br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 14 min <br>1.2 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser    | 21 min <br>1.7 km |
| Edvard Munch videregående skole                          | 1 min             |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser             | 4 min <br>0.3 km  |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                                        |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nordahl Bruns gate<br>Linje 37                       | 1 min <br>0.1 km    |
|  Holbergs plass<br>Linje 17, 18, 19                   | 7 min <br>0.6 km    |
|  Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5                    | 11 min <br>0.9 km   |
|  Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 12 min <br>0.9 km |
|  Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                   | 18 min <br>1.4 km |

## BARNEHAGER

|                                           |                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Frøbemannings                             | 2 min            |
| Hammersborg barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 4 min <br>0.3 km |
| Fryd barnehage (1-5 år)<br>67 barn        | 6 min <br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Pilestredet Park | 4 min  |
| Kiwi St. Olavsplass         | 4 min  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| 📦 Paleet Karl Johan   | 10 min | 🚶 |
| 🏪 Balder Apotek       | 4 min  | 🚶 |
| 🍷 Vinmonopolet Paleet | 10 min | 🚶 |

## SPORT

|                                 |       |   |
|---------------------------------|-------|---|
| ⚽ Stadion Sunniva               | 3 min | 🚶 |
| ⚽ Sentrum squash, helsestud. og | 3 min | 🚶 |
| 🏊 SiO Athletica Centrum         | 3 min | 🚶 |
| 🏊 Treningshuset                 | 6 min | 🚶 |

### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg

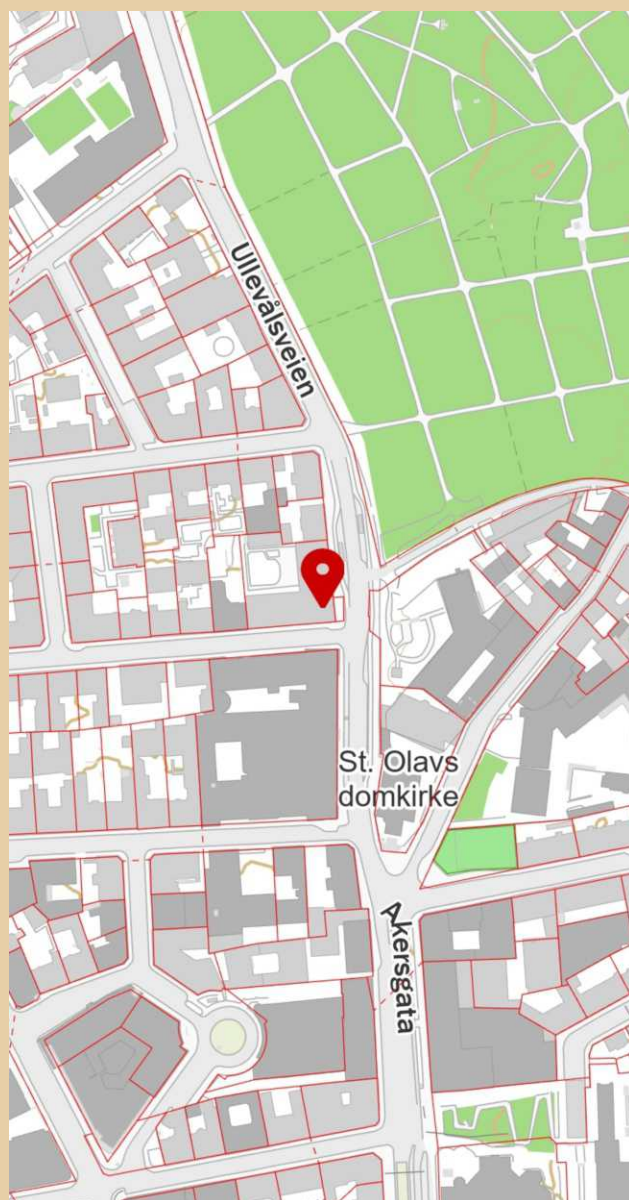
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

### Adresse:

Ullevålsveien 7, 0165 Oslo  
Gnr. 208, Bnr. 448, Snr. 49, Oslo kommune.

### Oppdragsnummer:

38251128

### Meglerforetak:

Panorama Eiendomsmegling

### Saksbehandler:

Robert Eriksen

### Telefon / Mobil:

23 12 71 90 / 920 89 797

### E-post:

robert.eriksen@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** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen 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

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

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-