PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ULLEVÅLSVEIEN 85B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

3-roms lofts leilighet m/balkong

Ullevålsveien 85B , 0454 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 418, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26012 **Referansenummer:** NQ4788

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård

mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms lofts leilighet med sydvendt balkong.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via pellets ovn og elektriske panelovner.
Egen varmtvannsbereder.

Flislagt baderom fra 2022.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

HTH kjøkkeninnredning med glatte, foliert fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Flis på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt installert.

Det medfølger 1 loftsbod og 1 kjeller bod, samt en oppbevarings plass med adkomst fra loftsluke i entre.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

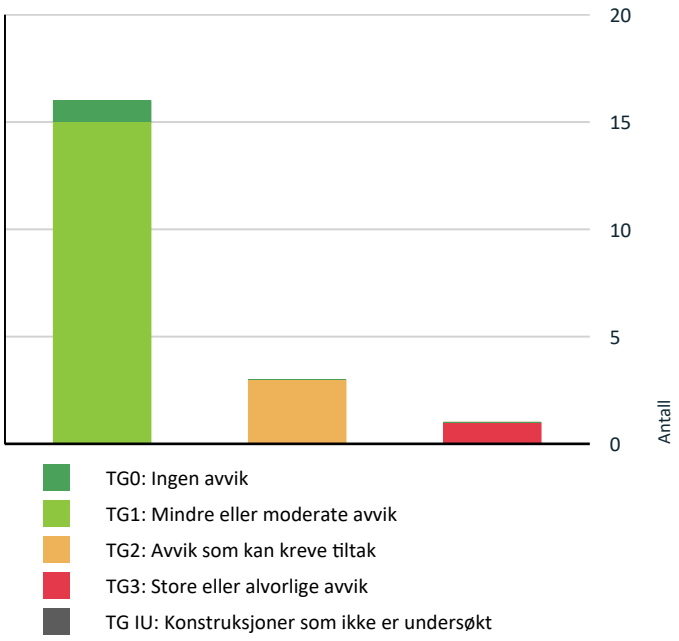
3-roms lofts leilighet m/balkong

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

Det foreligger ferdigattest for innredning leiligheter på loft datert 25.01.1989.

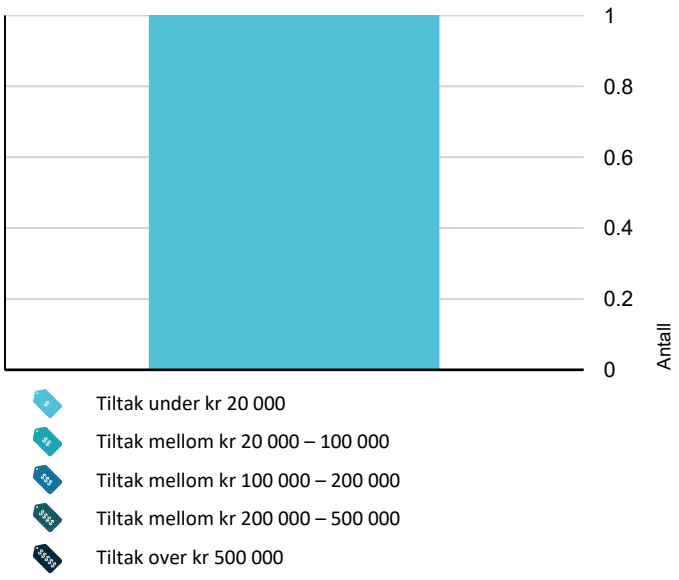
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms lofts leilighet m/balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LOFTS LEILIGHET M/BALKONG



Byggeår
1916

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983/84.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Eldre ytterdører med malt innside.
En dør fra bad til loft hvor det er boder.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Det bemerkes at dør til loft må låses for at den skal holde seg lukket.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984.

.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvendt terrasse i tre- og murkonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning, beslag montert på toppen.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Motorisert markise.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Det bemerkes at:
Det er registrert sprekkdannelse i skillevegg mot naboseksjon på balkong. Veggen fremstår som del av byggets ytterkonstruksjon og forutsettes å være fellesareal. Vedlikeholdsansvar må avklares mot sameiets vedtekter.

Det er opplyst om en rift i markisens duk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.
Taket er ikke besiktiget.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.
–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og entre.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38-2,9 m.
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Vegg/gulvflater ble malt i 2022.

Det bemerkes at det er en åpning i gulv ved list bak tv-benk og noe knirk i gulv ved dør til det ene soverommet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er utført målinger for kontroll av planavvik i to rom per etasje.
I stue/kjøkken er det registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 34 mm gjennom rommet.

Boligen var møblert ved befaring, og målinger er derfor kun utført på tilgjengelige steder.
Ved kontroll er toleranseklasse PB lagt til grunn, med lasermåling fra dørterskel mot motstående hjørner.
Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens

Det er målt høydeavvik i gulv på inntil ca. 34 mm. Avviket kan påvirke møblering og oppleves visuelt, men det er ikke registrert tegn til akutt konstruktiv svikt på befaringstidspunktet. I eldre bygninger er slike skjevheter vanlig forekommende som følge av naturlige setninger og konstruksjonsbevegelser over tid.

Tiltak

Det vurderes ikke å være behov for konstruktive tiltak dersom forholdet har vært stabilt over tid. Eventuell utbedring vil være av estetisk karakter og kan innebære oppretting ved rehabilitering av gulvoverflater.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med pelletsovn med automatisk mating. Ovnen har lukket forbrenningskammer og pellets fylles via magasin på toppen. Brennsel tilføres automatisk brennkammeret via intern mateskrue, og forbrenningen styres elektronisk med regulering av temperatur og effekt.

Underlaget under ovnen var ikke synlig på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å verifisere om krav til ubrennbart underlag er ivaretatt. Monteringsanvisning og dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

Det anbefales og montere gnistfanger foran ovn.

TG 1 Innvendige dører

Eldre glatte, malt innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Soverom 1 - Garderobeskap med glatte fronter.
Soverom 2 - Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2022.

–

Tilstandsrapport

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er etablert dør i tilknytning til dusjsone. Løsningen medfører økt fuktbelastning på dør og tilstøtende overflater. Døren fungerer samtidig som rømningsvei via loft. Det er ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

5.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet, fuktstyrt.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

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

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



KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte, foliert fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Flis på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.

Tilstandsrapport

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Hovedstoppekran i luke på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.





TG 1 Avløpsrør

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

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

boligen.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler(spalter på vinduer) og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 117 liter.
Produksjonsår: 2012.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt..

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller automatisk lekkasjestopper. Eventuell lekkasje kan medføre vannspredning og skade på tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel i form av automatisk lekkasjestopper og/eller oppsamling med avrenning til sluk der dette er praktisk gjennomførbart.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 6 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 35 A.

Selvavlesende strømmåler og hovedsikring plassert i kjeller.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Opplegg av nytt el-anlegg og varmekabel på bad. Utført av ATOM elektro AS.

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

4. 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

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

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

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

Generell kommentar

Det bør lages en ny kursfortegnelse da dagens er delvis skult.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

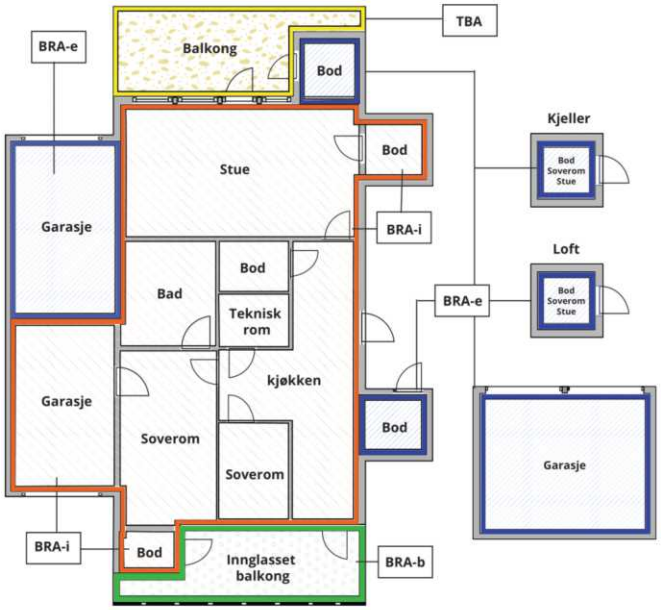
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms lofts leilighet m/balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	68	2		70	7
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**8**			**7**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

5.etasje.
Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 7,4 m².

Bod med måleverdig areal på ca. 2 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er ikke målt grunnet full bod.

Oppbevarings plass med adkomst fra loftsluke i entre.

Kjeller.
Bod målt til ca.6,3 m², merket med nr.2.
–

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

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

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

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

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

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

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av leiligheten før kjøp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av leilighetens utforming er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for innredning leiligheter på loft datert 25.01.1989.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2022:
Nytt baderom. Utført av Rørlegger Teknikk AS.
Opplegg av nytt el-anlegg og varmekabel på bad. Utført av ATOM elektro AS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Tord Gabriel Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	418		35	943 m²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 85B

Hjemmelshaver
Berg Tord Gabriel

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0501

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

Boligselskap
Sameiet Ullevålsveien 85

Eierandel
107 / 3220

Forretningsfører
Oslo & Omegn
Boligforvaltning A/L - 22 12
23 40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Adamstuen.
Kort vei til skoler, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 943 m² i følge arealbekreftelse fra Oslo Kommune.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.02.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

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

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260066

Selger 1 navn
Tord Gabriel Berg

Gateadresse
Ullevålsveien 85B

Poststed	Postnr
OSLO	0454

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

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

Document reference: 7260066

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av baderom februar 2022. Rørlegger: Mustafa Ucarli Elektriker: Thomas Vassbotten, Atom elektro Dokumentasjon/samsvarerklæring foreligger.
Arbeid utført av	Rørlegger Teknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran og sluk ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad.

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	Totalrenovering av baderom. Rørlegger: Mustafa Ucarli
Arbeid utført av	Rørlegger Teknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Utførte elektrikerarbeidet ved totalrenovering av badet. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	ATOM elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260066

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon og vedlikehold av taket. Ordnet av sameiet.
Arbeid utført av	Tøffe Tak

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Berg	8697f05d9d2d90ad9292 9c22e34c91b8e073ad79	16.02.2026 09:47:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260066

→ 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

Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 85		**Vår ref.:**	858/35	**Fødselsdato eier:**	30.06.1995
Ullevålsveien 85 B		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0454 OSLO		**Eiere:**	Gabriel Berg		
Organisasjonsnr:	992 365 404	**Seksjonsnr:**	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 285**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 851
	GET	434

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 797**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 363
	GET	434

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	140 524
Klient ajourf. lån:	4 228 083,09	Klient gj. s. årsoppg.:	4 228 490

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368571338, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 13.02.2026: 4 228 083

Andel av saldo: 140 498

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Erland Kroken
Adresse:	Ullevålsveien 85B
Postnr/-sted:	0454 OSLO
E-post:	styreleder.u85@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	140 524	Andre inntekter:	49
Annen formue:	0	Utgifter:	10 385		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/418 - seksjon:35		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	947.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0501
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				

Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 85		**Vår ref.:**	858/35	**Fødselsdato eier:**	30.06.1995
Ullevålsveien 85 B		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0454 OSLO		**Eiere:**	Gabriel Berg		
Organisasjonsnr:	992 365 404				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Vedtekter for Sameiet Ullevålsveien 85, Gårdsnummer 217, bruksnummer 418, Oslo kommune

Sist endret i årsmøte 31 mai 2022

1.Medlemmer i sameiet er samtlige eiere av boligseksjon i Ullevålsveien 85, Oslo. Sameiet skal forvalte og bestyre den felles eiendom og besørge det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder inngang, trapper og fellesrom i kjellerne. Sameieselskapet plikter å holde orden i fellesanlegget utenfor den enkelte leilighet, herunder ledninger og innretninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann og avløp, spillvann, kloakk m.m.

2. Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 styremedlemmer samt eventuelt 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styrets funksjonstid er ett år fra årsmøtet til utgangen av juni måned året etter. Styret er bemyndiget i alt som vedrører daglig drift og ledelse av eiendommen. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem. Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukser for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de utfører sine plikter. Årsmøtet kan utferdige spesialfullmakter til styret.

3. Styret er fullt underlagt årsmøtets bestemmelser. Styret må forelegge for årsmøtet eller for samtlige sameiere alle saker av viktighet, herunder spørsmål og foretagelse av større arbeider av viktighet som ikke er uoppsettelig. Styret eller årsmøtet kan ikke beslutte å avhende fast eiendom uten at samtlige sameiere samtykker i dette.

4.Fellesutgifter til renovasjon, feieravgift, vannavgift, eiendomsskatt, gårdslys, vedlikehold, vaktmester og forretningsfører mv. fordeles likt på sameierne i samme forhold som de har sameiebrøker i eiendommen. Sameiet har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for sine krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

5. Styret besørger oppsatt regnskap for driften. Gårdsregnskapet sendes sameierne uoppfordret. Brannforsikring tegnes for hele bygget under ett.

6. Årsmøtet innkalles årlig med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager til gjennomgåelse av regnskapet, valg av styre og til behandling av de i innkallingen nevnte saker.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det. Innkalling skal skje med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel til behandling av bestemte saker.

7. I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt fra vedkommende sameier. Beslutninger på årsmøtet fattes ved simpelt flertall av sameieandelene til de fremmøtte. For beslutninger som påfører den enkelte sameier ekstrautgifter over kr 10 000 kreves 2/3 flertall av de fremmøtte sameieandeler. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

8.Sameieren plikter å medvirke til at driften av eiendommen skjer på en måte som ikke er til sjenanse for beboerne. Det er ikke anledning til å plassere gjenstander mv. i felles inngang og ankomsttrapp. Trappeoppgangene skal holdes rene og ordentlige. Av hensyn til den felles interesse skal fasaden og fellesanlegget holdes i penest mulig stand. Styret ved sameiet har rett til å foreta nødvendige arbeider. Den enkelte sameier har ikke rett til å forta utvendige eller innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner der det kreves byggemelding før styrets godkjenning foreligger. Utskifting av vinduer og seksjonens ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan ikke foretas uten forutgående godkjenning av styret. Det vises til ordensregler for sameiet. Sameieren skal selv vedlikeholde seksjonen og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre eierne. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til de innvendige arealene. Balkonger er fremdeles en del av fasaden og dermed fellesareal. Sameierne med "private balkonger/ terrasse" må imidlertid stå for det innvendige vedlikehold av balkongen.

9.Hver sameier kan fritt pantsette og selge sin boligseksjon. Ved salg skal styret ha skriftlig meddelelse om ny eier. Ved utleie av seksjon skal sameieren gi styret beskjed om hvem som er leietaker og hvor sameieren kan treffes. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ervervbegrensningen rammer indirekte erverv av mer enn to boligseksjoner i Sameiet.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

10.De til enhver tid gjeldende fellesutgifter/husleie fastsettes av årsmøtet. Fellesutgiftene/husleien skal betales forskuddsvis 1. i hver måned. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold, herunder også av økonomisk art, kan styret med den frist lov om eierseksjoner fastsetter, ved skriftlig varsel kreve at leiligheten/seksjonen fraflyttes og selges.

11. Korttidsutleie av hele boligseksjonen som for eksempel Airbnb er tillatt i 90 døgn i året, maksimum 30 døgn sammenhengende. Sameieren/utleieren må påse at korttidsutleien ikke påfører de andre beboerne skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.
Styret skal holdes orientert om korttidsutleie.

12. Eierskiftegebyr. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr opptil fire ganger rettsgebyret. Sameiet har besluttet at det betales tre ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres ifm. eierskifte. Eierskiftegebyret skal betales til Styret v/ Sameiet av den som avhender seksjonen.

13. Hybelifisering JF. Eierseksjonsloven § 49-pkt. G , pr. 21 juli 2021.
Fra nevnte dato kan bruksenheten ikke bygges om til mange hybler, eller på annen måte tilrettelegges til bolig for flere enn det som er vanlig for boliger med tilsvarende størelse og romløsning. Søknad herom skal sendes til Styret for videre behandling av Årsmøtet. Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på Årsmøtet for å ta beslutning om ombygging av bruksenheten.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Ullevålsveien 85

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 11.12.2025, kl 13:00

Sted: teams

Alle seksjonseiere har ansvar for å oppgi sin oppdaterte e-post til styret.

Denne innkallingen er sendt både på mail og per post. Dersom du ikke har mottatt innkallingen på mail ber styret om at du oppgir oppdatert e-post til styret på styreleder.u85@gmail.com og forretningsfører Magnus på mb@obf.no

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTk4ZGYxZDYtZGM5Zi00OTM3LTg3MGQtYjVjMDIyMzEzNzE1%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 360 920 435 140 80
Passord: Qz7BB6Km

Hjelp: https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 85

torsdag 11.12.2025, kl 13:00 teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges til møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges til protokollfører.

Møteleder og én seksjonseier undertegener protokollen.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Beslutningssaker

2.1 Vedtektsendring

Det er i eierseksjonsloven fastsatt at styret eller årsmøtet kan fastsette det månedlige beløpet for felleskostnader. Sameiets vedtekter fraviker lovens regel på dette punktet, ved å legge denne myndigheten eksklusivt til årsmøtet. OBF anbefaler derfor at denne fjernes. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og det er derfor ikke sikkert en slik bestemmelse er lovlig. Styret ønsker likevel å løfte dette frem for årsmøtets avgjørelse, slik at prosessen er mest mulig ryddig overfor alle seksjonseiere. Bestemmelsen som den står i dag er heller ikke særlig praktisk. Styret har ansvaret for å sørge for forsvarlig drift, herunder en forsvarlig økonomi og likviditet. Dersom styret hele tiden er forbeholdt årsmøtets tilslutning til slike vedtak vil dette føre til langsomme prosesser på et område der slike beslutninger ofte bør tas fort. Videre er det ikke helt heldig at styret skal ha mulighet til å forplikte sameiet både overfor leverandører innenfor nødvendig vedlikehold, og gjennom låneopptak, mens årsmøtet skal være den eneste som skal kunne øke felleskostnadene. Dette vil også medføre større kostnader i det lange løp, ettersom årsmøter hver gang det er behov fører med seg økte kostnader.

Ellers gir formuleringen nedenfor mer fleksibilitet og samvsar med faktureringsrutinene hos ny forretningsfører, OBF

Vedtektene foreslås dermed endret på følgende måte:

§ 10 endres til å ha følgende ordlyd:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold, herunder også av økonomisk art, kan styret med den frist lov om eierseksjoner fastsetter, ved skriftlig varsel kreve at leiligheten/seksjonen fraflyttes og selges.

Forslag til vedtak: Endringen vedtas

2.2 Endring av felleskostnadene

Sameiet har i lang tid drevet med kun 3 % økning av felleskostnadene. Etter at Sameiet mottok kostnadsanalyser ifm budsjettarbeidet for 2026 har det blitt klart at dette ikke er tilstrekkelig, og det dermed er behov for en større økning nå for å ta igjen det som ikke har blitt økt tidligere.

Styret vil arbeide kontinuerlig med å redusere kostandene, men p.t. er det nødvendig med en økning på 10 % for å dekke inn kostnader og være sikker på at sameiet har penger på konto til å betale større fakturaer.

Forslag til vedtak: Brøkfordelte felleskostnader økes med 10 % i tråd med anbefalning fra forretningsfører OBF

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 85 torsdag 11.12.2025 kl. 13:00 - teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Inger Skarre valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Beslutningssaker

2.1 Vedtektsendring

Det er i eierseksjonsloven fastsatt at styret eller årsmøtet kan fastsette det månedlige beløpet for felleskostnader. Sameiets vedtekter fraviker lovens regel på dette punktet, ved å legge denne myndigheten eksklusivt til årsmøtet. OBF anbefaler derfor at denne fjernes. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og det er derfor ikke sikkert en slik bestemmelse er lovlig. Styret ønsker likevel å løfte dette frem for årsmøtets avgjørelse, slik at prosessen er mest mulig ryddig overfor alle seksjonseiere. Bestemmelsen som den står i dag er heller ikke særlig praktisk. Styret har ansvaret for å sørge for forsvarlig drift, herunder en forsvarlig økonomi og likviditet. Dersom styret hele tiden er forbeholdt årsmøtets tilslutning til slike vedtak vil dette føre til langsomme prosesser på et område der slike beslutninger ofte bør tas fort. Videre er det ikke helt heldig at styret skal ha mulighet til å forplikte sameiet både overfor leverandører innenfor nødvendig vedlikehold, og gjennom låneopptak, mens årsmøtet skal være den eneste som skal kunne øke felleskostnadene. Dette vil også medføre større kostnader i det lange løp, ettersom årsmøter hver gang det er behov fører med seg økte kostnader.

Ellers gir formuleringen nedenfor mer fleksibilitet og samvsar med faktureringsrutinene

hos ny forretningsfører, OBF

Vedtektene foreslås dermed endret på følgende måte:

§ 10 endres til å ha følgende ordlyd:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold, herunder også av økonomisk art, kan styret med den frist lov om eierseksjoner fastsetter, ved skriftlig varsel kreve at leiligheten/ seksjonen fraflyttes og selges.

Vedtak:
Tre stemmer mot. Syv stemmer for

7/10 stemmer er 2/3 flertall

§ 10 får følgende ordlyd:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold, herunder også av økonomisk art, kan styret med den frist lov om eierseksjoner fastsetter, ved skriftlig varsel kreve at leiligheten/ seksjonen fraflyttes og selges.

2.2 Endring av felleskostnadene

Sameiet har i lang tid drevet med kun 3 % økning av felleskostnadene. Etter at Sameiet mottok kostnadsanalyser ifm budsjettarbeidet for 2026 har det blitt klart at dette ikke er tilstrekkelig, og det dermed er behov for en større økning nå for å ta igjen det som ikke har blitt økt tidligere.

Styret vil arbeide kontinuerlig med å redusere kostandene, men p.t. er det nødvendig med en økning på 10 % for å dekke inn kostnader og være sikker på at sameiet har penger på konto til å betale større fakturaer.

Vedtak:
Brøkfordelte felleskostnader økes med 10 % i tråd med anbefalning fra forretningsfører OBF.

Enstemmig vedtatt.

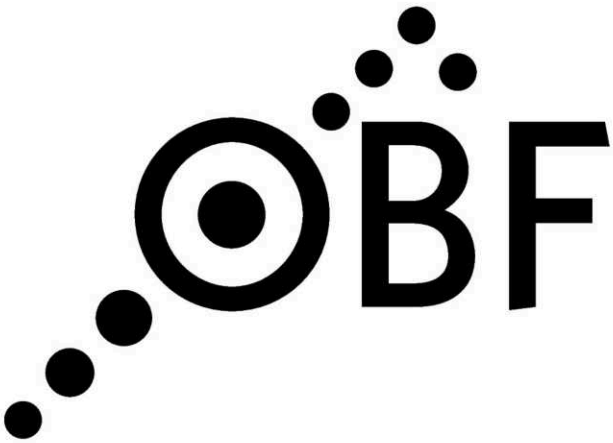
3. Opplesning og godkjenning av protokoll

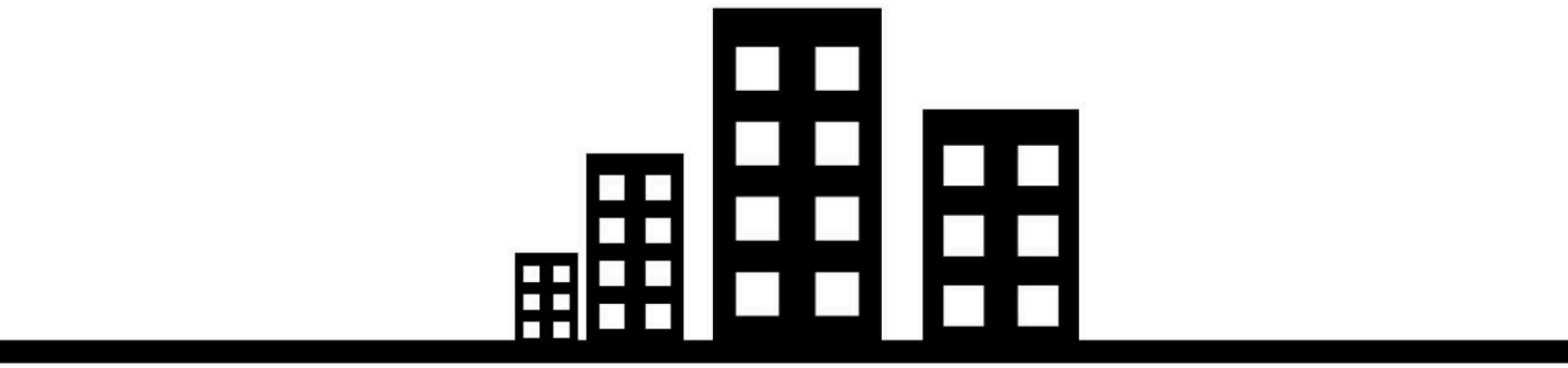
Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 13:36

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ullevålsveien 85

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Inger Skarre (sign.)	15.12.2025


OBF



Sameiet Ullevålsveien 85
Ullevålsveien 85
0454 Oslo

Tirsdag 27 .mai 2025

Innkalling til ordinært årsmøte for **2024**

Onsdag 11.juni klokken 1900 i bakgården

Blir det regn, kryper vi inn i «tunnelen»

Vi innkaller herved seksjonseiere til ordinært årsmøte. Leietakere har rett til å møte, med talerett, men må ha fullmakt for å stemme.

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2022.
3. Årsregnskap med revisorberetning 2022.
4. Forslag.
   Styret legger frem to forslag:
   1) Økning av de månedlige fellesutgiftene med 3 % for å følge prisvekst mm.
   2) Si opp nåværende revisor, valg av ny revisor.
      Mer informasjon blir gitt på årsmøtet.
5. Valg av styre
6. Eventuelt

Forslag må leveres styret innen fredag 6.juni . Sendes per epost til styreleder.u85@gmail.com

Valg. Det sittende styret har sagt seg villig til å sitte en ny periode. Er det andre forslag kan det sendes inn til styreleder-eposten. Det er lov å komme med benkeforslag. Styret består av styreleder Erland Kroken, Narve Østenby, medlem, Inger Skarre, medlem, Gisle Søli, medlem, Henriette Poetsch, medlem. Ifølge vedtektene skal styret bestå av 3-5 personer.

Velkommen, med vennlig hilsen, på vegne av styret, Erland Kroken, styreleder 90993665 styreleder.u85@gmail.com / jobb-epost: erland.kroken@norskluftambulanse.no

Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Seksjons/leilighetsnummer: _____

Navn eier: _____

_____

Gir fullmakt til: _____

Til å stemme på årsmøtet i Sameie Ullevålsveien 85, 6. juni 2023.
Signatur / eier:

Sameiet Ullevålsveien 85
Ullevålsveien 85
0454 Oslo

Tirsdag 27 mai 2025

Innkalling til ordinært årsmøte for **2024**

Onsdag 11.juni klokken 1900 i bakgården

Blir det regn, kryper vi inn i «tunnelen»

Vi innkaller herved seksjonseiere til ordinært årsmøte. Leietakere har rett til å møte, med talerett, men må ha fullmakt for å stemme.

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2024.
3. Årsregnskap med revisorberetning 2024.
4. Forslag.
   Styret legger frem to forslag:
   1) Økning av de månedlige fellesutgiftene med 3 % for å følge prisvekst mm.
   2) Si opp nåværende revisor, valg av ny revisor.
      Mer informasjon blir gitt på årsmøtet.
5. Valg av styre
6. Eventuelt

Forslag må leveres styret innen fredag 6.juni . Sendes per epost til styreleder.u85@gmail.com

Valg. Det sittende styret har sagt seg villig til å sitte en ny periode. Er det andre forslag kan det sendes inn til styreleder-eposten. Det er lov å komme med benkeforslag. Styret består av styreleder Erland Kroken, Narve Østenby, medlem, Inger Skarre, medlem, Gisle Søli, medlem, Henriette Poetsch, medlem. Ifølge vedtektene skal styret bestå av 3-5 personer.

Velkommen, med vennlig hilsen, på vegne av styret, Erland Kroken, styreleder 90993665 styreleder.u85@gmail.com / jobb-epost: erland.kroken@norskluftambulanse.no

Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Seksjons/leilighetsnummer: _____

Navn eier: _____

_____

Gir fullmakt til: _____

Til å stemme på årsmøtet i Sameie Ullevålsveien 85, 11.juni 2025
Signatur / eier:

ÅRSMELDING

2024



Årsberetning 2024

Sameiet Ullevålsveien 85

Gårdsnummer 217, bruksnummer 418, Oslo kommune

Sameiet Ullevålsveien 85 (U85), eier fellesarealene i U85 og administrerer alle fellesoppgavene for eiendommen, unntatt de oppgaver som utføres av forretningsfører.

Tillitsvalgte

Ved årsmøtet i Sameiet 12.juni 2024 ble følgende styre valgt:

Styreleder: Erland Kroken
Medlemmer:
Narve Østenby
Gisle Sørli
Inger Skarre
Henriette Poetsch

Sameiet Ullevålsveien 85 består av 36 seksjoner, hvorav ca. 10 er utleid. Bygningen er fra 1916, og er oppgradert og pusset i flere runder.

Styremøter

Styret har i perioden hatt fem fysiske møter og en brannverngjennomgang. Styret har ukentlig kontakt og løpende dialog om små og store oppgaver. Sameiet har ingen ansatte, og mye av arbeidet bærer preg av praktisk karakter. Slik som møter med leverandører og håndverkere, samt oppfølging av ordensreglene.

Informasjon til sameierne er viktig, og styret har sendt ut flere informasjons-mailer og hatt oppslag på tavlene.

Mye av arbeidet i 2024 har vært preget av oppfølging av brannbalkongene. Arbeidet preget Sameiet hele sommeren og høsten 2024. Arbeidene ble gjennomført av selskapet Hoff & Kristiansen AS.

Vaktmester. Sameiet har avtale med selskapet AKW Drift, som etter avtale er i Sameiet en dag i uken, og jobber etter en egen jobbliste. Sameierne oppfordres til å melde inn saker, om de ser noe som bør gjøres.

Trappevask. Sameiet har avtale med selskapet Rene Trapper, som vasker etter avtale. I løpet av året har vi økt antall ganger de vasker med en dag ekstra, hvor de kun vasker inngangspartiene.

Calling-anlegg. Sameiet har avtale med selskapet R. Bergersen Sikkerhet & Design. De leverer «ringebrikkene» og systemet rundt anlegget. Styret startet i 2024 arbeidet med å vurdere en annen løsning, etter at spesielt ringetablået til B gikk i stykker.

Vedlikehold og utbedringsprosjekter

2024 har vært et ganske krevende år, med mye oppfølging av arbeidene med brannbalkongene. Arbeidene tok lenger tid enn avtalt, og viste seg å være en større oppgave enn antatt. Spesielt det å pigge opp og fjerne løs-masse har vært en større jobb. Tidsrammen på jobben så styret tidlig ville

sprekke, og det meste av sommerhalvåret og høsten gikk. Brannbalkongene ble ferdige høsten 2024. Styret er svært tilfreds med resultatet. Kostnadene knyttet til brannbalkongene ble marginalt dyrere enn avtalt. Som et resultat av arbeidene, da de sandblåste balkongene, ble det skader på flere av vinduene. Etter avtale med Hoff & Kristiansen skulle de dekke alle kostnader knyttet til dette. Avtale ble inngått med Glassmester Rolf Berglund rett før årsskifte, og jobben ble gjort på nyåret 2025. Kostnadene på rett over 50 000 kroner ble viderefakturert fra Sameiet, men i mellomtiden meldte Hoff & Kristiansen AS oppbud.

Sameiet har kollektiv avtale med Telia på bredbånd og TV.

De mindre praktiske sakene blir håndtert løpende, mens større saker vurderes hele tiden.

På grunn av arbeidene med brannbalkongene var det ikke mulig å få gjennomført vårdugnad dette året.

Honorar, forvaltning og revisjon.

Sameiet har ingen ansatte. Regnskapshonoraret for 2023 utgjorde NOK 247 549, mens revisjonshonoraret på NOK 23 125. Styret har tatt ut et honorar etter tidligere årsmøtevedtak.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

Regnskapet for 2024

Sameiet hadde for inntektsåret 2024 driftsinntekter på NOK 2 295 905 og et underskudd på 1 195 293. Underskuddet for 2024 er i hovedsak kostnadene knyttet til brannbalkongene, dyrere kommunale avgifter, regnskapshonorar og et etterslep av faktura fra vaktmester fra 2023, da AKW var ny-oppstartet.

Styret har i løpet av 2024 hatt anbud på regnskapstjenestene til Sameiet, og har nå sagt opp avtalen med gjeldende regnskapsfører. Her vil det komme betydelige besparelser.

Sameiet hadde bankinnskudd per 31.12.24 NOK 76 806. Langsiktig gjeld var per 31.12.23 på NOK 4 390 152

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningene om fremtidig drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskap. Etter styrets oppfatning er det ikke tvil om sameiets evne til å fortsette driften. Selv om 2024 ga et underskudd, har Sameiet god likviditet og skylder ingen leverandører penger.

Styret mener informasjon gitt her, og i årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 6.juni 2025

Erland Kroken, styreleder /sign/

Gisle Sørli, medlem /sign(

Narve Østenby, medlem /sign/

Inger Skarre, medem /sign/

Henriette Poetsch, medlem /sign/

ÅRSREGNSKAP

2024



BankID Signing
Narve Steinar Østenbye
2025-05-12

BankID Signing
Henriette Pötsch
2025-05-13

BankID Signing
Inger Skarre
2025-05-14

BankID Signing
Erland Kroken
2025-05-15

BankID Signing
Gisle Søli
2025-05-18

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Ullevålsveien 85

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Inntekt felleskostnader		2 292 905	
Sum driftsinntekter		**2 292 905**	**1 819 126**
Lønnskostnad	1	61 614	61 614
Annen driftskostnad	2	3 098 612	1 303 870
Sum driftskostnader		**3 160 226**	**1 365 484**
Driftsresultat		**-867 321**	**453 643**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		1 771	850
Annen rentekostnad		0	692
Annen finanskostnad		-329 673	-264 488
Resultat av finansposter		**-327 902**	**-264 329**
Årsresultat		**-1 195 223**	**189 314**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-1 195 223	189 314
Sum overføringer	**3**	**-1 195 223**	**189 314**

BankID Signing
Narve Steinar Østenbye
2025-05-12

BankID Signing
Hennette Pötsch
2025-05-13

BankID Signing
Inger Skarre
2025-05-14

BankID Signing
Erland Kroken
2025-05-15

BankID Signing
Gisle Søli
2025-05-18

BALANSE

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85

EIENDELER	Note	2024	
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 726	355 854
Forskuddsbetalte kostnader	4	278 237	269 649
Sum fordringer		**282 963**	**625 504**
Bankinnskudd		76 806	899 723
Sum omløpsmidler		**359 769**	**1 525 227**
Sum eiendeler		**359 769**	**1 525 227**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-4 220 550	-3 025 327
Sum egenkapital	**3**	**-4 220 550**	**-3 025 327**
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 390 152	4 011 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 092	18 316
Forskuddsbetalte leier		47 859	448 802
Annen kortsiktig gjeld	4	117 216	71 628
Sum kortsiktig gjeld		**190 167**	**538 747**
Sum gjeld		**4 580 319**	**4 550 554**
Sum egenkapital og gjeld		**359 769**	**1 525 227**

Oslo
Styret i Sameiet Ullevålsveien 85

Erland Kroken styreleder	Gisle Søli styremedlem	Inger Skarre styremedlem
Narve Steinar Østenbye styremedlem	Henriette Poetsch styremedlem	

2025-05-12
BankID Signing
Henriette Pötsch
2025-05-13
BankID Signing
Inger Skarre
2025-05-14
BankID Signing
Erland Kroken
2025-05-15
BankID Signing
Gisle Søli
2025-05-18

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk fo

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring skjer ved fakturering av fellesutgifter. Det faktureres månedlig.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader, godtgjørelser, m.v

LØNNSKOSTNADER	2024	2023
Styrehonorar utbetalt	58 000	50 000
Avsetning styrehonorar inkl aga	-4 564	4 564
Arbeidsgiveravgift	8 178	7 050
Sum	**61 614**	**61 614**

Sameiet har ingen ansatte i 2024.

Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader

	2024	2023
Kommunale avgifter	472 848	399 662
Strøm	22 534	26 463
Renhold/trappevask	69 355	50 554
Vaktmestertjenester	184 748	110 474
Porttelefon	20 999	19 999
Bredbånd	233 289	223 031
Vedlikehold	1 564 002	19 442
Revisjonshonorar	23 125	21 875
Regnskapshonorar	247 549	199 465
Andre honorarer	7 022	1 391
Forsikringer	230 781	215 838
Andre driftskostnader	22 360	15 674
Sum driftskostnader	**3 098 612**	**1 303 870**

Narve Steinar Østenbye
2025-05-12
BankID Signing
Henriette Pötsch
2025-05-13
BankID Signing
Inger Skarre
2025-05-14
BankID Signing
Erland Kroken
2025-05-15
BankID Signing
Gisle Søli
2025-05-18

Note 3 Egenkapital, antall sameiere, m.v

Sameiet består av 36 selveierleiligheter.

	Udekket tap
Egenkapital pr 31.12.2023	-3 025 327
Årets resultat	-1 195 223
Egenkapital pr 31.12.2024	**-4 220 550**

Sameiet Ullevålsveien 85 har negativ egenkapital grunnet store rehabiliteringsprosjekter i perioden 2008-2013, 2016 samt i 2024. Prosjektene er finansiert med langsiktig gjeld som sameierne står ansvarlig for.

Note 4 Kundefordringer, forskuddsbetalte kostnader og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer er oppført til pålydende. Det er ikke foretatt avsetning for tap pr 31.12.24.
Det har ikke vært reelle tap på fordringer i 2024.

Forskuddsbetalte kostnader	2024	2023
Forskuddsbetalt bredbånd, forsikring mm vdr neste år	38 887	36 000
Forskuddsbetalt bredbånd vdr neste år	239 350	233 289
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	360
Sum	**278 237**	**269 649**

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Påløpt rentekostnad	3 646	3 231
Påløpt styrehonorar inkl aga	61 614	66 178
Påløpte kostnader	51 956	2 219
Sum	**117 216**	**71 628**

Dette er kostnader som kommer i 2025, men som vedrører regnskapsåret 2024.

Note 5 Langsiktig gjeld

Sameiet refinansierte gjelden i 2024 ifm rehabilitering av brannbalkonger med ett nytt lån i DnB pålydende kr 4 464 001 som skal tilbakebetales over 17 år. Flytende rente, sats 7,60 % pr 31.12.24.

Langsiktig gjeld pr 31.12.24 utgjør kr 4 390 152. Kostnadsførte renter for 2024 utgjør kr 328 673.
Av gjelden pr 31.12.24 forfaller kr 3 469 356 om mer enn 5 år.
Det er stillet sikkerhet i sameiernes seksjoner.

BankID Signing
Lars Bakketun
2025-05-19

BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 46 90 26 47
E-post: lb@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Lars Bakketun

Til årsmøtet i
Sameiet Ullevålsveien 85

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 85 som viser et underskudd på kr 1.195.223. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til selskapets 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.

Member of Nexia

BHL DA is a member of Nexia Norway Umbrella Group. Nexia Norway is a member of Nexia, a leading, global network of independent accounting and consulting firms that are members of Nexia International Limited. Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man, does not provide services to clients. Please see the "Member firm disclaimer" for further details.

BankID Signing
Lars Bakketun
2025-05-19
BHL

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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sandvika, 19. mai 2025
BHL DA

Denne beretningen er elektronisk signert.

Lars Bakketun
Statsautorisert revisor

FORSLAG

Det er ikke mottatt noen forslag innen fristen fra noen av seksjonseierne.

Styret fremmer følgende forslag:

- De månedlige fellesutgiftene økes med 3 %.

- I forbindelse med at vi bytter forretningsfører, foreslår styret at vi også bytter revisor. VI foreslår å si opp BHL og at vi inngår ny avtale med Blåberg AS.

Valg

Det er ikke kommet andre forslag på styremedlemmer før årsmøtet. Det er lov å stille benkeforslag.Det sittende styre stiller til gjenvalg:

Leder: Erland Kroken

Medlemmer: Narve Østenby, Inger Skarre, Gisle Søli, Henriette Poetsch

Eventuelt

PROTOKOLL

2025



Protokoll fra ordinært årsmøte for 2024 - Sameiet Ullevålsveien 85. 11.juni 2025 kl 1900 i sameiets bakgård.

Tilstede:8 seksjoner er representert: Seksjon nr.2 Fæste/Pötsch, nr.3 Lindanger, nr.8 Languille, nr.34 Aarholt, nr(?) Hustveit

I tillegg Styreleder Erland Kroken og styremedlemmene Inger Skarre, Henriette Pötsch og Gisle Søli som representerer hver sin seksjon. (Pötsch representerer seksjon 2 som nevnt over)

Forfall fra styret: Narve Østenby

Det foreligger ingen fullmakter

De fremmøtte får fra styreleder Kroken utdelt nødvendig dokumentasjon skriftlig, før årsmøtet starter.

1.Konstituering og godkjenning av innkalling

Ordstyrer: Styreleder Erland Kroken foreslått

Signere protokoll: Languille og Aarholt foreslått

Skrive protokoll: Gisle Søli foreslått

Årsmøte innkalling: foreslått godkjent

Vedtak: Foreslåtte personer og årsmøtets innkalling godkjennes enstemmig.

2.Årsberetning 2024

Styreleder Kroken gjennomgår årsberetningen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3.Årsregnskap med revisorberetning 2024

a) Styreleder Kroken gjennomgår årsregnskapet.

Innspill fra Tord Hustveit om høy rente på Sameiets lån. Kroken redegjør for at styret for ca 2 år siden hadde en gjennomgang for å få best mulig rente på lån. I den forbindelse kom det fram at rente på lån for Sameier er høyere enn for privatpersoner. Saken skal følges videre av kommende styre, som vil se på muligheter for bedre rente på lån.

Vedtak: Enstemmig godkjent, med kommentar

b) Uavhengig revisorberetning fra BHL

Kroken gjennomgår beretning fra statsautorisert revisor Lars Bakketun (BHL DA)

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Forslag til avstemming

A) Økning av fellesutgifter

Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 3%. Dette for å møte sameiets økte utgifter som følge av økning i priser på varer og tjenester/konsumprisindeks.

Vedtak: Enstemmig vedtatt å øke fellesutgiftene 3%

B) Revisorbytte

Seksjonseierne er tidligere skriftlig, og per email, informert om Sameiets skifte av forretningsfører/regnskapsbyrå fra Azets til OBH (Oslo og Omegn Boligforvaltning AS).

I denne anledning foreslår Styret å skifte revisor fra BHL til Blåberg AS. Begge er statsautoriserte revisorer. Blåberg er mer prisgunstig, og har samarbeid med OBH.

Vedtak: Enstemmig vedtatt å bytte revisor

4. Valg av nytt Styre for perioden 2025-2026

A) Det sittende styret stiller for gjenvalg, i samme roller, for kommende periode fram til neste Årsmøte. Det er ikke meldt seg motkandidater i forkant av Årsmøtet, og heller ikke under årsmøtet.

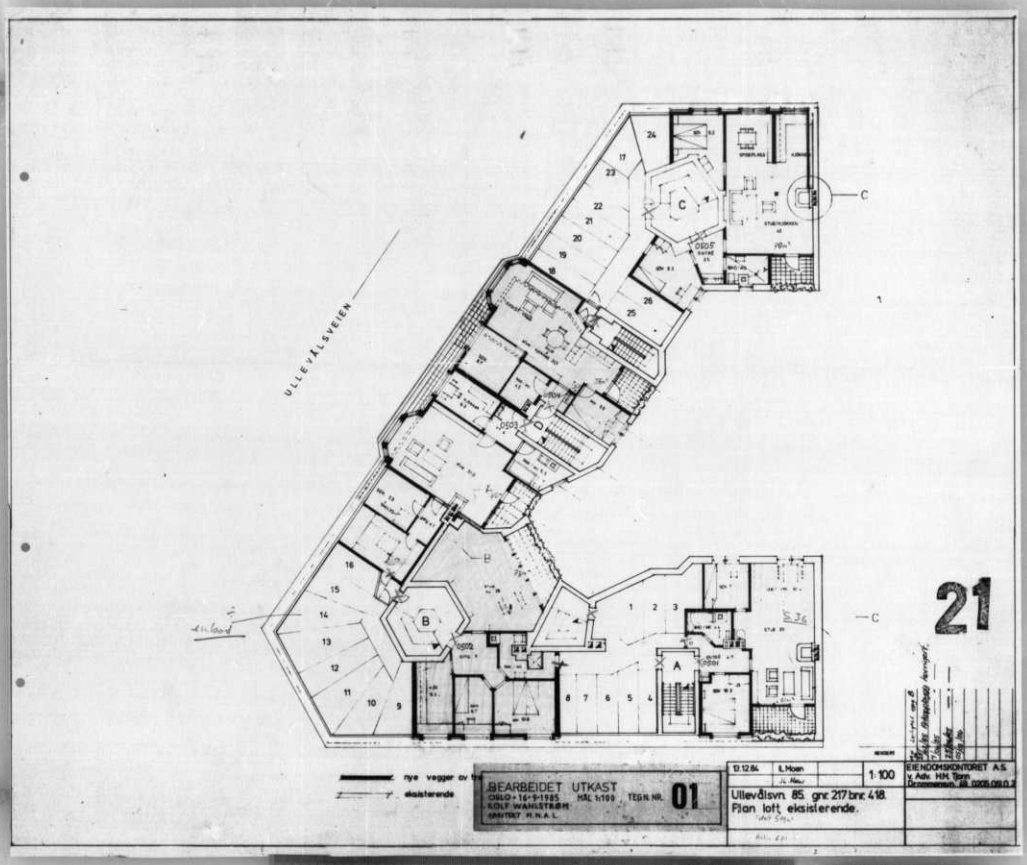
Vedtak: Det sittende Styret gjenvelges, i samme roller som tidligere.

5. Eventuelt

Innspill fra Aarholt om lemmer over kjellervinduene. Disse står nå permanent ute. Noen av lemmene spriker/fremstår i noe dårlig forfatning. Aarholt foreslår å få vaktmester til å se på lemmene for vedlikehold. Styret tar saken videre med vaktmester.

Styreleder Kroken informerer om at Sameiet nå kjøper vaktmestertjenester fra firmaet Øst-Eiendomsdrift AS, ved Frank Aasheim. Det er mulighet for Seksjonseierne/beboerne å inngå private avtaler med firmaet for arbeid i egen leilighet.

Kroken presenterer Naborommet.no. Dette er en nettside hvor det kan gis felles informasjon til alle beboere, og hvor beboerne kan kommunisere og stille spørsmål til styret. Vår nye regnskapsfører OBH har vært med å utvikle og er tilknyttet denne nettsiden. Styret ønsker å benytte denne tjenesten



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Ullevålsveien 85		82/3810

Byggherre

Adv. Hans M. Tjønn
Fritzners gt. 3

0264 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm.Torstein Haugen,
Kittel Nielsensv.65 B

1163 OSLO 11

THE/tfn
Dato 25.januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Gjenpart: Sameiet Ullevålsvn. 85, v/styreform. Narre Østensby, Ullevålsvn. 85, 0453 OSLO 4.

" Oslo brannvesen, Arne Garborgs pl. 1, 0179 OSLO 1.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: 02.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201602285-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 85	Eiendom:	217/418/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85	Adresse:	Ullevålsveien 85, 0454 OSLO
Søker:	FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ullevålsveien 85

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602285			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversikt over skorsteiner			3/4

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85, Ullevålsveien 85, 0454 OSLO, martin.nilsenmoe@gmail.com

1882-1914.

1593/14

Innelgahre.
6 Leguminer.
2 andr. om diop.

649/1914

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 85 Ullevaldsm.

Indleveret 14/10 aftn 1914. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, jfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 14de Oktober 1914

O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 1497/1914. KRISTIANIA

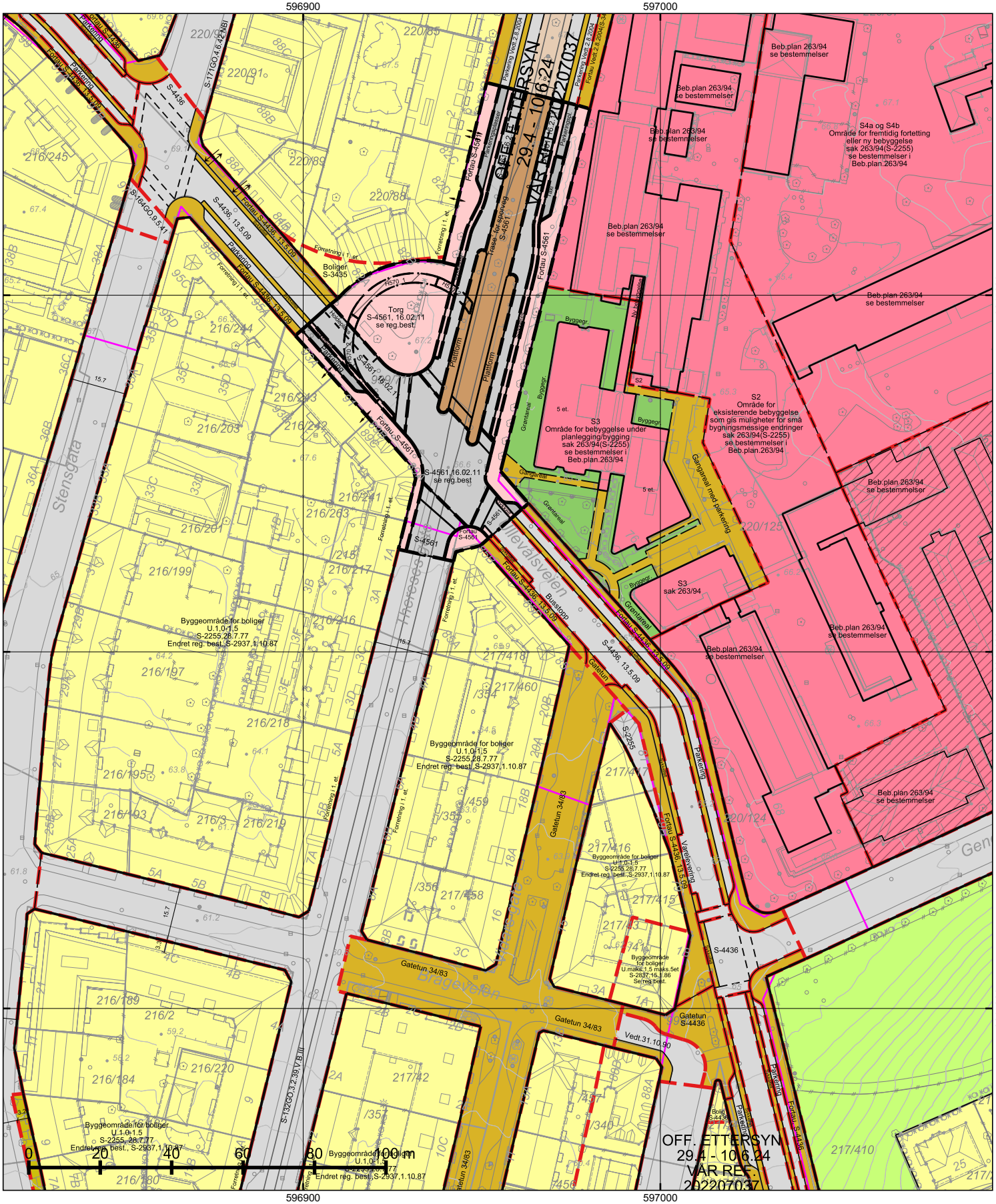
Indberettet til magistr. Lov. den 8/12. 1914.

√ Thunes gate er oparbeidet for erhvervelse av grund til gatens anlegg skal herunder, medmindre i henhold til reguleringsskjøn av 3 Mai 1902 refundering bestaar Kr. 864.60

Ullevaalsveien er anlagt og opparbeidet (efr. § 16)

Den er ikke opparbeidet. Kjørebanebredden bestemmes ved en ret linje fra Vidargatens midtlinje paa cote 65.6 til Thunegatens midtlinje paa cote 66.3 (nuværende høide). Stigning 1:90

Vidargaten er ikke opparbeidet. Kjørebanebredden fra gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje med stigning 1:30 fra skjæringspunktet med Bragtesveien ned-



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

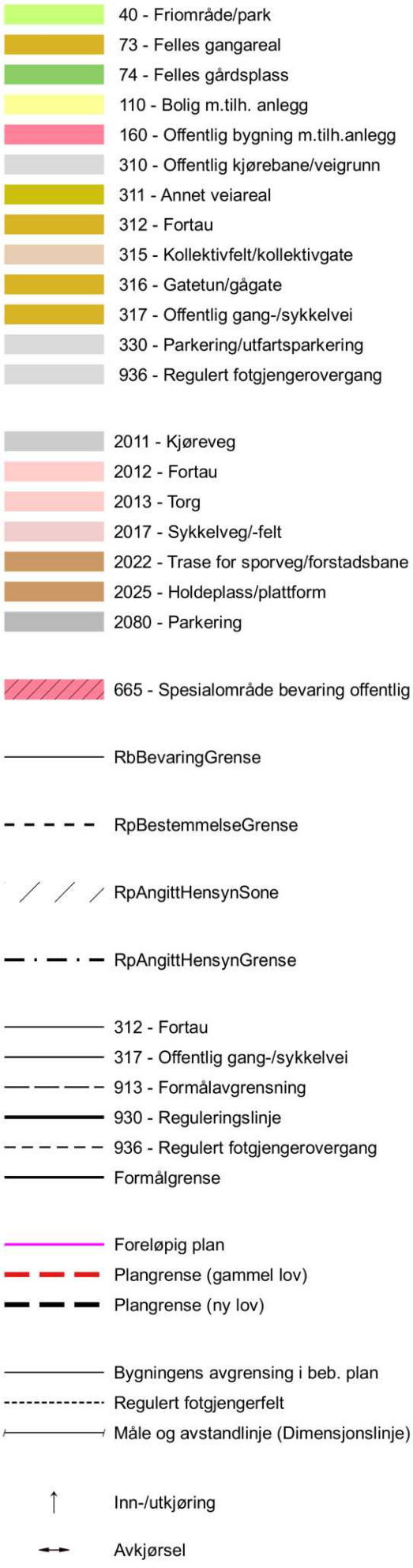
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153179/ 86526843
Adresse: Ullevålsveien 85
Gnr/Bnr: 217/418
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153179/86526843
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Ullevålsveien 85B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 230 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	1 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Blindern Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	7 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	1 min
Joker Theresesgate	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	16 min
Boots apotek Bislett	6 min
Vinmonopolet Valkyrien	17 min

SPORT

Idioten balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	2 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

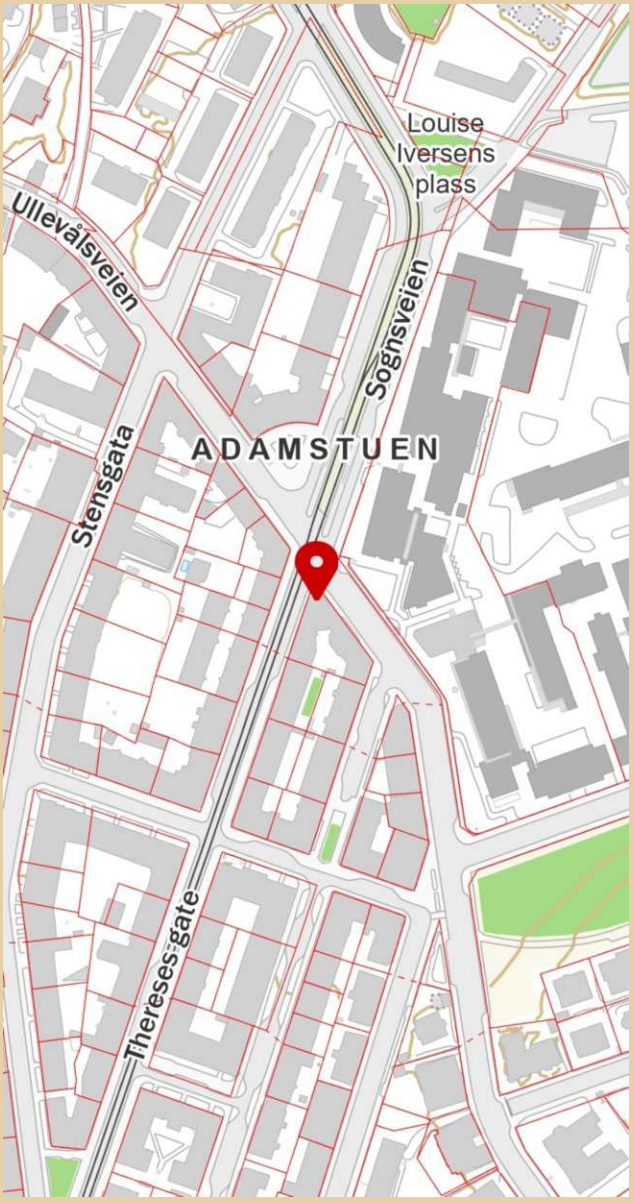
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullevålsveien 85B, 0454 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 418, Snr. 35, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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