PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

ULLEVÅLSVEIEN 49B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

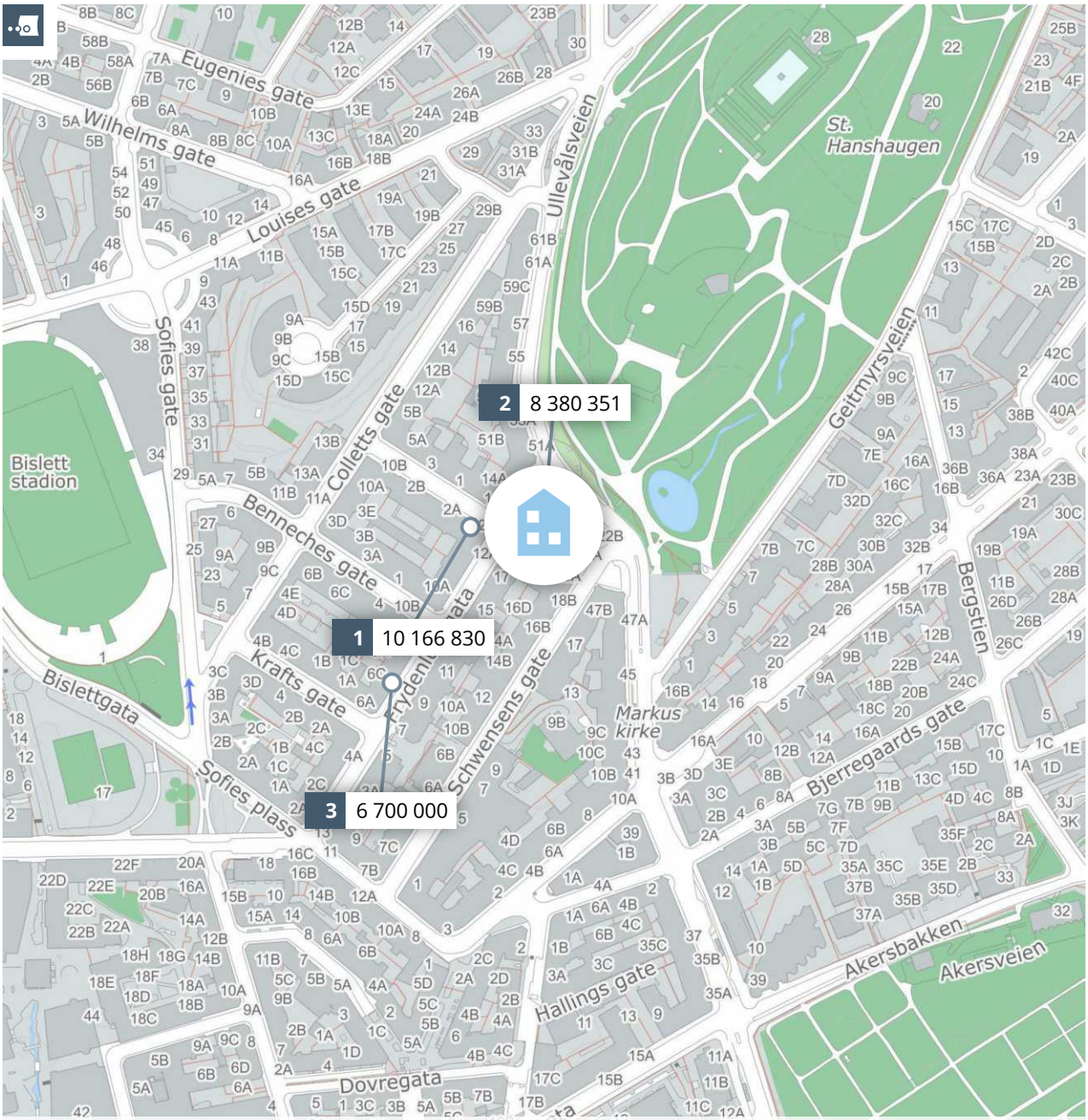
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULLEVÅLSVEIEN 49 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 25.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsveien 49 B, 0171 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 217 BNR 393 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 2

Verdivurdert til

6 490 000

91 645	6 581 645	101 262
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	4 580
Formue	12 208
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frydenlundgata 12 B 75 m² 1902 2. etg 2 sov	25.03.2025	9 890 000	**10 000 000**	166 830	10 166 830	**135 558**
2 Ullevålsveien 49 B 69 m² 1895 4. etg 2 sov	08.10.2024	7 500 000	**8 320 000**	60 351	8 380 351	**121 454**
3 Frydenlundgata 6 B 63 m² 1897 2. etg 3 sov	28.01.2025	6 800 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**106 349**

Klassisk 2-roms selveierleilighet med balkong mot indre gårdsrom. Leiligheten har flotte, klassiske detaljer hvor du har stukkatur, rosett og vakre tregulv.

Leiligheten oppleves romslig og luftig takket være den gode takhøyden på 3,05 meter i stuen og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med lys. Den stemningsfulle peisovnen skaper en varm og koselig atmosfære, perfekt for kalde høst- og vinterkvelder. Separat kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter i innredningen og spiseplass. Fra kjøkkenet kan man stige ut på balkong som vender mot stille gårdsrom å nyte dagens første solstråler. Her kan man innrede sin egen oase og med utemøblement, grill og beplantning. Leiligheten har et svært romslig soverom med doble dører, noe som gir en klassisk og herskapelig følelse. Entréen har plass til både oppheng og oppbevaring av tøy og sko, samt praktisk bod. Det er også god oppbevaring i disponible boder på loft og kjeller.

Leiligheten vender ut mot gårdsrom på en side, og mot Frydenlundgata på andre siden. Boligen har umiddelbar nærhet til et av Oslos største og best bevarte parkanlegg - St.Hanshaugen, med muligheten for slappe av og trekke seg tilbake i grønne omgivelser. Her har du en leilighet som kombinerer klassiske detaljer med et urbant liv – et hjem du vil trives i. Boligen har noe moderniseringsbevhov, men med et enormt potensiale for å skape ditt drømmehjem.

Entré:
Romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Her finner du også kott som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Lys og romslig stue med god plass til stor sofaseksjon, mediemøblement og lesekrok. Store vindusflate sørger for godt lysinnslipp og bidrar til god romfølelse. Kombinasjonen av store vindusflater og fantastisk himlinghøyde på 3,05 meter, sørger for en fantastisk romfølelse. I tillegg til de store, klassiske vindusflatene, er det også flotte detaljer som stukkatur, rosett og elegante tregulv. Den stemningsfulle peisovnen gir varme og atmosfære på kalde høst- og vinterkvelder. Dette er et flott oppholdsrom og leilighetens naturlige samlingspunkt.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken med rikelig oppbevaringsplass i over- og underskap. Innredningen er fra Ikea i 2012 og har heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som koketopp og stekeovn. Det er plass til frittstående kjøleskap og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har også plass til hyggelig spisegruppe.

Balkong:
Fra kjøkken kan du stige ut på hyggelig uteplass. Balkongen er ca. 3,7 kvm stor og vender ut mot gårdsrom. Her kan man nyte hyggelige morgner med morgensol eller late sommerkvelder med venner, eller eget selskap – et perfekt sted for kaffe og bok!

Soverom:
Sjarmerende og lunt soverom med adkomst via doble dører. De doble dørene skaper en klassisk stemning og gir en elegant overgang til rommet. Rommet er av svært god størrelse og har plass til bred seng, nattbord og garderobeløsning. Stor vindusflate sørger for naturlig lys.

Baderom:
Lyst baderom med dusjhjørne, servant og benkeskap (nytt i juli 2025) med opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjbad har ukjent alder. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger. Høydeforskjell mellom kant membran og overkant sluk, målt til 31 mm. Dette er innenfor dagens krav. Det er 2 sluk i rommet. Plastsluk med klemring. Synlig toppmembran som er klemt med klemring mot sluk. Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

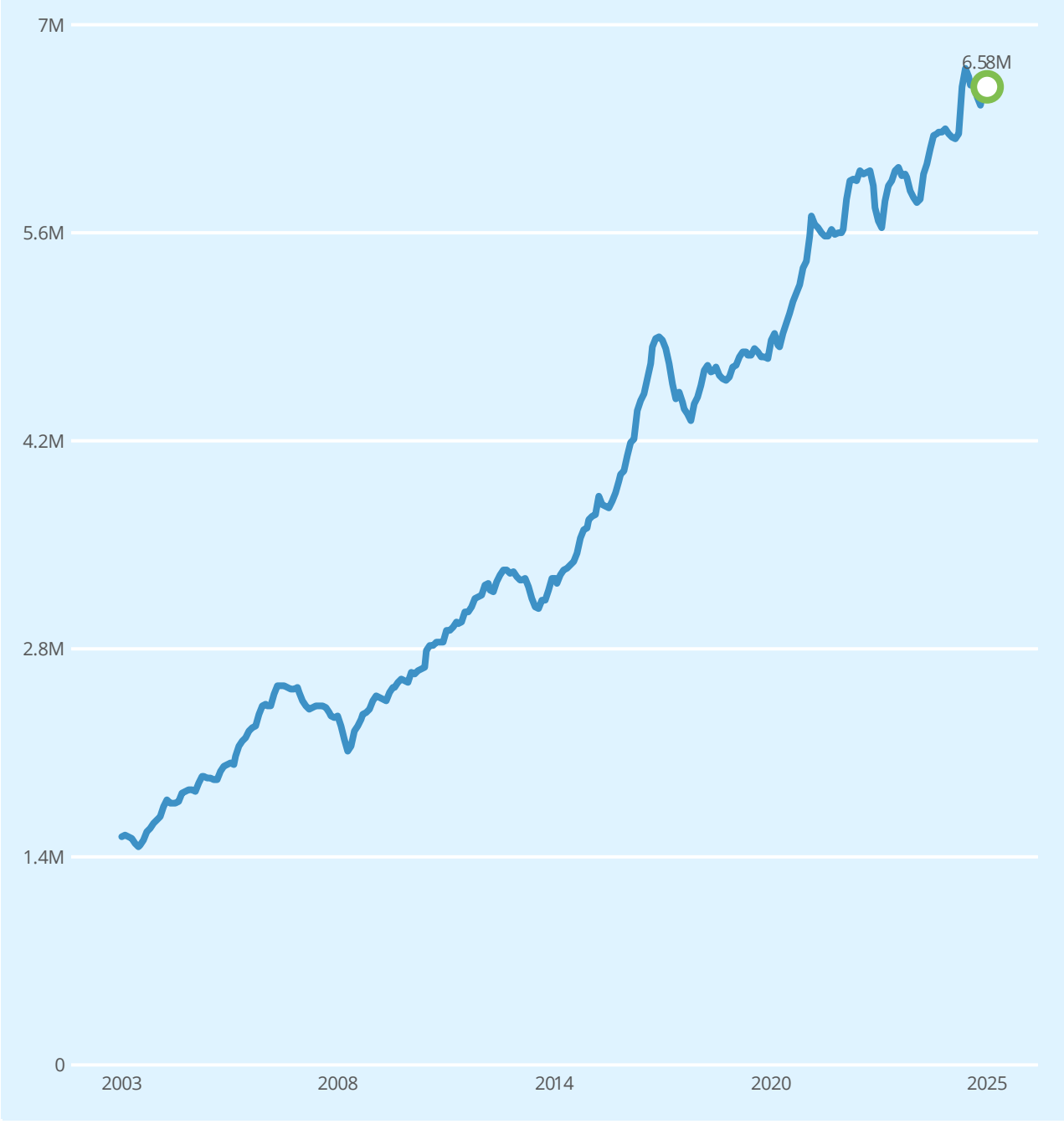
Separat toalett:
Separat toalett i entré/gulv. Toalett rommet inneholder toalett, servant og speil.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.01.2012		06.01.2012	-	1 300 000	-	1 300 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 572 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

6.4M
6 335 000 Prisantydning i snitt
6 307 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

130 848 ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

118 641 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

101 262 Ullevålsveien 49 B
Totalpris 6 582 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169251011

Selger 1 navn
Josefine Øiestad Lauvstad

Gateadresse
Ullevålsveien 49B

Poststed	Postnr
OSLO	0171

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 78991745

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 169251011

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pga tett rør hos naboen i 2012 kommer vann inn på mitt bad. Dette ble ordnet opp med forsikringsselskap gjennom sameiet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble oppgradert. Lagt nye fliser og membran. Det finnes ingen kvittering som sier noe om hva som ble gjort. De har skrevet en mail der de sier de har gjort en jobb på badet etter de forskrifter som gjaldt i 2012.

Arbeid utført av: John s mur og graverservice as

Filer

bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt ny sveisemembran slik at man kunne feks dusje rett på gulvet.

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

Beskrivelse: Hadde tilbakeslag da rør gikk tett for fire/fem år siden. Ikke erfart i senere tid.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: i forbindelse med flytting av kjøkken ble det revet en vegg og nyt kjøkken montert mot endevegg og bad. ny vanntilførsel og avløp montert og koblet mot bad.

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

Beskrivelse: Lekkasjer på tak. Dette er ordnet opp i. Man har tettet og utbedret. taklekkasjene. Det innebærer åpne deler av taket, legge ny papp, nye beslag, og muring enkelte steder. Utført av city taktekking våren 2025 i regi av sameiet.

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

Beskrivelse: Fyringsforbud vinteren 2024/2025. Feil er rettet opp gjennom styret i borettslaget og fyringsforbudet er opphevet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en skjevhet i gulvet på kjøkkenet fordi det opprinnelig var to rom. Og skjevhet i gulvene da det er en gammel bygning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I leiligheten er det observert møll og majorstubiller. Har hatt møllfeller og utført grundig renhold. Oppbevaring av ullklær man bruker sjelden i plastbokser.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251011

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	Større fornyelse av elektrisk anlegg med nye kurser på kjøkkenet og byttet til nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	Billkvam & Fagerhaug as

Filer

el .pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg

Filer

Slutt.pdf

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

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	Se tidligere punkt om tak/fasade etc. gjort av sameiet.
Arbeid utført av	City taktekking

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

Document reference: 169251011

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

Beskrivelse: Ja, nytt callinganlegg. Se styrets vedlikeholdsplan.

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

Beskrivelse: Det har vært skadedyr i kjelleren. Det ble engasjert profesjonelt firma for bekjempelse og sikkerhetstiltak med serviceavtale mot gjentakelse. Møll på loftet i en annen oppgang meldt inn til styret våren 2025 av en beboer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251011

Tilleggskommentar

Det er en sprekk i ny servant på badet. Dette er en reklamasjonssak selger prøver å ordne opp i. vindu nummer to nede i stuen (om man teller fra vegg mot nabo) kan være vrient å lukke og man må bruke litt kraft. Har aldri erfart at det har blåst opp eller lignende når det ikke har vært ordentlig lukket.

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: 169251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Josefine Lauvstad	62c4dc8e4ffe98b24992a6c1d5edd95d67ba4979	26.09.2025 06:41:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251011

- 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

Tilstandsrapport

Ullevålsveien 49 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 393, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25287 **Referansenummer:** NO7786

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 2.etasje med sydøstvendt balkong, beliggende på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen har en del mangler sett i forhold til dagens anbefalinger og krav.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten. Berederen er over 20 år.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 (opplyst av eier).
Innredning med hvite profilerte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Separat toalettrom/wc med gulvmontert klosett og veggmontert servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Det er tilluft via luftehull i dørblad.
Rommet har ingen avtrekksløsning.

Flislagt dusjbad, opplyst å være pusset opp i 2012.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra kjøkken til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

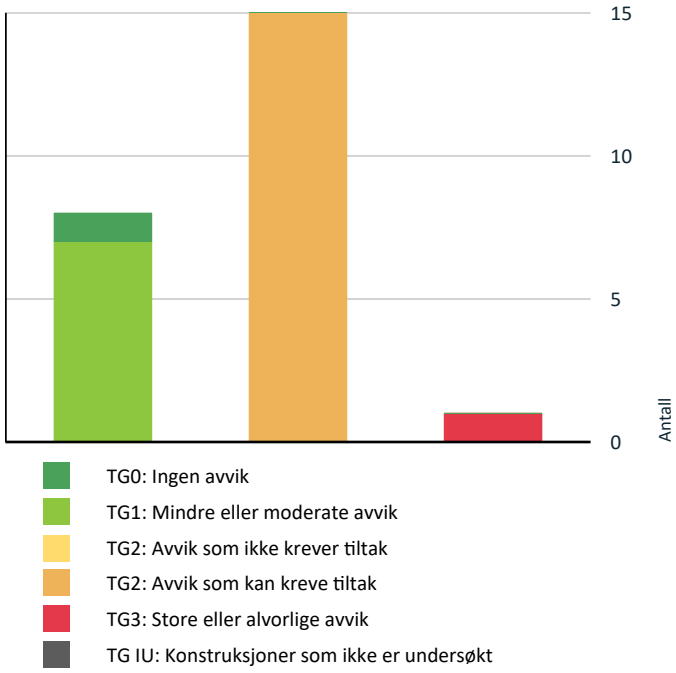
2-roms leilighet i 2. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er flere forskjeller med de opprinnelige byggetegningene og dagens planløsning.
- Opprinnelig var det ikke eget bad og wc i leiligheten. Dette er etablert i ettertid.
- Det er etablert balkong.
- Rominndelingen er noe forskjellig fra tegninger.

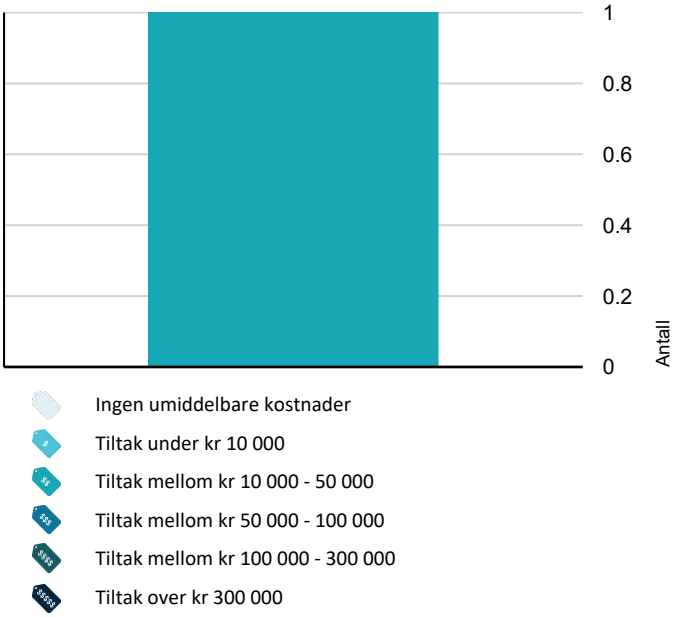
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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 og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens 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.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

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.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Originalt vindu på kjøkken	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1895

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og delvis utbygd loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass pluss ytterglass.
Vinduene er ikke merket med produksjonsår.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Originalt vindu på kjøkken

Originalt lite vindu i vegg på kjøkken.
Enkelt glass som har knust.

Vinduet er lokalisert bak overskap over stekesone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Sprekk i glass i vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Balkongdør

Tofløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, ikke merket med produksjonsår.

———

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

———

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

TG 1 Entrédør

Brannklassifisert entrédør (B30), ikke merket med produksjonsår.

———

Døren har normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

———

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Hovedkonstruksjoner i stål.
Tregulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i svartlakkert stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

———

Noe grønske og slitasje på tregulv.
Ellersnormal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og funksjon.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt med trekninger rundt vinduer.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder. Det er skjeve gulv i

leiligheten.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern med malte inntrinn i trevirke.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på dusjbad.
Mosaikkfliser på wc.
Laminat i entré/gang.
3-stavs eikeparkett på kjøkken.
Tregulv i stue og på soverom.

———

Vegger:
Flissatte vegger på dusjbad.
Tapet og mosaikkfliser på wc.
Malt brystningspanel og malte flater i entré/gang.
Ellers malt strie og glatte malte flater.

———

Folierte himlingsplater (Tak Ess) på kjøkken.
Ellers malte flater.

Stukkaturlister og rosett i stue og på soverom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,05 m.
Noe varierende takhøyde i leiligheten.

———

Tilstandsrapport

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater som var tilgjengelig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.
Noe svikt/nedbøyning i laminat i entré/gang.
Noe ujevne gulvflater.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Eier opplyser at pipeløp ble rehabilitert i 2024 med røykløp i stål.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.

Svartfarget stålplate på gulv under og foran ildsted.

Piesovnen ble installert i 2017, av "Stor-Oslo Varmeservice".
Eier innehar faktura på montering, datert 21.07.2017.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Malte innerdører i trevirke.
Glassfelt i dør mot kjøkken.
Tofløyet høy dør mellom stue og soverom.

Profilert, foliert dør mot dusjbad (noe slitt dør).

———

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra slitasje og alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Kott med malt dør, med adkomst fra entré/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Flislagt dusjbad, opplyst å være pusset opp i 2012.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
_____

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Våtsone er definert ut til 1 meter ut på hver side av dusjsone.
Baderommets dør er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har i utgangspunktet liten betydning og er relativt vanlig på mindre bad, men standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner og nevnte avvik.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Det er påpekes at det ikke er benyttet mansjetter i forbindelse med rørgjennomføringer i vegg. Dette er uheldig da evt. fukt og kondens vil kunne dannes i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er ikke unormalt at dører blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.



2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

———

Høydeforskjell mellom kant membran og overkant sluk, målt til 31 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i rommet.

Plastsluk med klemring.
Synlig toppmembran som er klemt med klemring mot sluk,.
_____

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det påpekes også at toppmembran er mer utsatt for skader og slitasje en underliggende membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Ny innredning er oplyst å være installert i juli 2025.

Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har en veggventil i vegg mot kjøkken.
Ellers ingen avtrekksløsning.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det må etableres tilfredsstillende løsningen med både tilluft og avtrekk i rommet.
Dagens løsning vil kunne fremskynde behovet for total modernisering grunnet dårlig luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.
Det var i tillegg mye ting som var lagret i kott.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 (opplyst av eier).

Innredning med hvite profilerte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Benkeplaten hadde ved befaring, en del slitasje i form av merker, skjolder og fuktskader.
Benkeplaten er pusset og behandlet i etterkant (opplyst av eier).

Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Benkeplaten har en del slitasje i form av merker, skjolder og fuktskader.
- Merker i fronter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av innredning og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut mot vind som står på gløtt.
Rørføring er ført ut gjennom plate og ut mot det lille kjøkkenvinduet.
Vinduet er sprukket og står noe på gløtt.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det må etableres en bedre ventilasjonsløsning for kjøkkenet.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Separat toalettrom/wc med Mosaikkfliser på gulv.
Ellers noe mosaikkfliser på vegg samt tapet.
Glatte, malte himlingsflater.

Gulvmontert klosett.
Veggmontert servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Det er tilluft via luftehull i dørblad.
Rommet har ingen avtrekksløsning.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør, om mulig, etableres tilstrekkelig ventilasjonsløsning i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Toalettrom/wc:
Vannførende rør i kobber og forkrommet kobber.

Bad:
Vannførende rør i kobber og forkrommet kobber.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber.

Røropplegget har ukjent alder.

Intern stoppekran er lokalisert i innkassing på toalettrom.
Adkomst via luke.

———

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

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

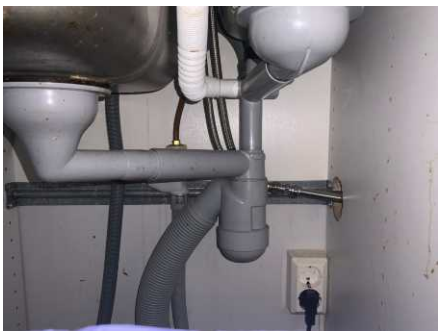
Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

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

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





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer i støpejern.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.

Det er ikke registrert noen tilluftsventiler eller annen tilluftsløsning i leiligheten, bortsett fra åpning av vinduer/balkongdør.

Avtrekk skjer via ventilator over stekesone på kjøkken.
Ellers ingen synlige avtrekksventiler.

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.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen er vesentlig enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder, lokalisert over baderomshimling.
Adkomst via dør på kjøkken.
Bereder på 76 Liter, merket med produksjonsår 1994.

Det er ikke opplyst om feil ved anlegget.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

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

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Strømmålere er plassert i felles tavle.

Ved befaring manglet sikringsskapet kursoversikt. Dette må utarbeides og settes opp i sikringsskapet.

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2012 i forbindelse med montering v kjøkken.
Ny kurs til komfyr, ny kurs til platetopp, ny kurs til oppvaskmaskin, legge opp bryter til lys.
Arbeidene ble utført av Billkvam & Fagerhaug AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 31.05.2012.

Dørtelefonanlegg med døråpner.
Anlegget er eldre.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg

eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i 2012.
   Øvrige arbeider er ukjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved befaring manglet sikringsskapet kursoversikt. Dette må utarbeides og settes opp i sikringsskapet.

    Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

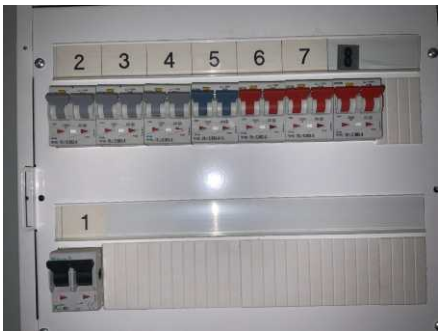
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

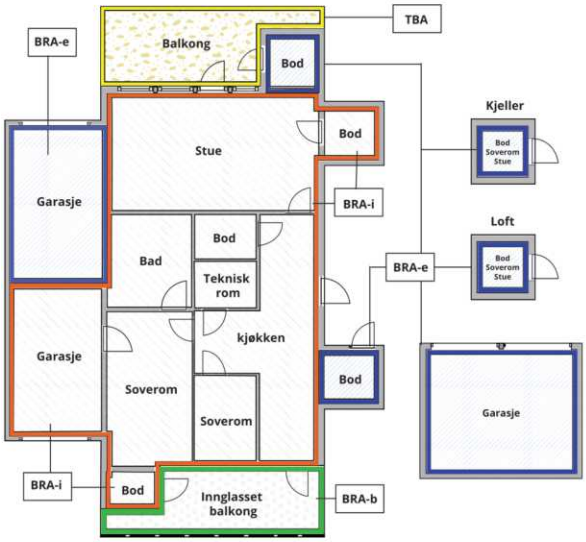
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	65			65	4		65
Kjeller		5		5			5
Loft		4		4		1	5
SUM	**65**	**9**			**4**	**1**	**75**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, toalettrom/wc, dusjbad, soverom, stue, kjøkken, kott		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, kott, toalett/wc, dusjbad, soverom, stue og kjøkken.

Kjøkken har utgang til balkong på ca. 3,7 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 5,3 m², merket Snr.8

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 4 m², merket Snr.8.
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 4,8 m².

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er flere forskjeller med de opprinnelige byggetegningene og dagens planløsning.
- Opprinnelig var det ikke eget bad og wc i leiligheten. Dette er etablert i ettertid.
- Det er etablert balkong.
- Rominndelingen er noe forskjellig fra tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Rehabilitering av pipeløp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 2. etasje	64	1

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Thomas Tandberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	393		8	581.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 49 B

Hjemmelshaver
Josefine Øiestad Lauvstad

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ullevålsveien 49	83 / 2017	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	982041708

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 12 208 31.12.2024	Kr. 91 645 01.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 2.etasje med sydøstvendt balkong, beliggende på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka i Oslo.
Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.
Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m.
Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter. Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikksenter rett over veien.
Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles tomt på 581 m².
Inngang via avlåst gårdsrom som er opparbeidet med gressplen. betongheller og asfalterte internveier, samt beplantning, sittegruppe og sykkelparkering.

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

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 580,- pr. måned (kr. 54 960,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, TV-signaler, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1895 i teglsteins og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Sameiet består av 21 boligseksjoner, i henhold til styrets årsmelding.

Ny vifte på pipeløp ble installert i 2024.
Reparasjon av yttertak ble utført i 2024.
Feiiing og reparasjon av piper ble utført i 2022.
Trappeganger ble rehabilitert i 2012.
Felles brannvarslingsanlegg ble skiftet ut i 2012.
Pipeløp ble rehabilitert i 2011.
Det føres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78991745	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	24.09.2025	
3	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NO7786

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 49		**Vår ref.:**	181/10009	**Fødselsdato eier:**	18.11.1985
Ullevålsveien 49		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0171 OSLO		**Eiere:**	Josefine Øiestad Lauvstad		
Organisasjonsnr:	982 041 708	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 580**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	426
	Kabel-TV-avgift	260
	FELLESUTGIFTER	3 312
	Avdrag IN-lån	356
	Renter IN-lån	226

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	91 645	Gjeld siste årsoppg.:	57 960
Klient ajourf. lån:	2 227 132,26	Klient gj. s. årsoppg.:	1 361 768

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987141533, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 16.09.2025: 799 947
Andel av saldo: 34 699
Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.12.2031)
Lånet har IN-ordning

Lånenummer: 15160274554, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 16.09.2025: 1 383 852
Andel av saldo: 56 946
Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2044)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 120,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Carl Peter Michelet
Adresse:	Ullevålsveien 49
Postnr/-sted:	0171 OSLO
E-post:	styret.u49@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Utestående saldo: **4 580**

Felleskostnader:	4 580	Restanse:	4 580
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	57 960	Andre inntekter:	829
Annen formue:	12 208	Utgifter:	4 829		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:

Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 49	**Vår ref.:**	181/10009	**Fødselsdato eier:** 18.11.1985
Ullevålsveien 49	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0171 OSLO	**Eiere:**	Josefine Øiestad Lauvstad	
Organisasjonsnr: 982 041 708			

7: Pålydende

Seksjonsnr: 8 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890
Gårds/bruksnr: 217/393 - seksjon:8
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 581.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78991745

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	181-007	P-rom	83

Fasiliteter:

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Rene Trapper AS.
Renholdsprogrammet er som følger: 3 stk. Trappeoppganger feies og vaskes annenhver uke. Vinduskarmer vaskes hver fjerde uke. Håndtak på gelender vaskes hver fjerde uke. Overside av postkasser støvtørkes hver fjerde uke.
Styret i Sameiet Ullevålsveien 49 har tegnet yrkesskadeforsikring.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Ullevålsveien 49 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 83987141533.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør/kjeller kan bestilles ved å sende e-post til styret. Ved endring av skilt til ringeklokke og postkasse sendes e-post til styret.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia som leverer bredbånd (100 Mbps). For oppgradering kan det inngås privat avtale om TV eller oppgradering av bredbånd ved å kontakte Telia på nummer 924 05 050.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det er planlagt vedlikehold av tak og låneopptak våren 2025.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 49	**Vår ref.:**	181/10009	**Fødselsdato eier:**	18.11.1985
Ullevålsveien 49	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0171 OSLO	**Eiere:**	Josefine Øiestad Lauvstad		

Organisasjonsnr: 982 041 708

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SAMEIEBRØK
Årsmøtet 2024: Det ble enstemmig vedtatt å rette til tinglsyt sameiebrøk iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Rettingen ble iverkstatt fom. mai 2024.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 49

Vedtatt i årsmøte
den 29. april 2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.
Revidert i ordinært årsmøte 21. mars 2023.

1. NAVN OG IDENTIFIKASJON

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 49, og sameiet omfatter eiendommen Ullevålsveien 49 med gårdsnummer 217 og bruksnummer 393 i Oslo med grunn og bebyggelse.

Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjoner kan ikke skilles ut av sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette punkt kan ikke endres uten enstemmighet blant seksjonseierne.

2.3 Bruken av seksjoner og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin seksjon, og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene samt årsmøtets og styrets vedtak.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken av fellesarealene, vedtar styret hvordan disse skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem med mindre dette følger av årsmøtets eller styrets vedtak. Alle

installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret eller av årsmøtet dersom dette følger av lov eller vedtektene. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2.4 Bruksbegrensninger

Boligseksjonene må kun benyttes til beboelse og kan ikke uten styrets skriftlige samtykke nyttes til ervervsformål. Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade, sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fasadeendringer og utvendige arrangementer av enhver art på bygningen og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse av styret, eller årsmøte der dette følger av lov eller vedtektene. Styret kan gi seksjonseierne pålegg om endringer av eksteriørmessig betydning der disse har saklig begrunnelse og ikke vil være urimelig for seksjonseieren.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Dyrehold er tillatt med styrets forhåndsgodkjenning. Forhåndsgodkjenning er avhengig av at husdyret ikke vil være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Styret kan avgjøre at husdyrholdet må opphøre dersom husdyrholdet er til sjenanse eller ulempe og dette veier sterkere enn beboers behov for husdyrholdet.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av sin seksjon, slikt som:

a. inventar,
b. utstyr (som toalett, varmtvannsbereder, badekar og vasker),
c. apparater (som brannslukningsapparat),
d. skap, benker, innvendige dører med karmer,
e. listverk, skillevegger, tapet,
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,
g. indre vegg-, gulv- og himlingsplater,
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
i. vann- og fuktsperrer i våtrom,
j. ildsted,
k. innside av balkong eller terrasser,
l. vinduer og ytterdører

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillene og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner.

Innkassing, veggkledning og andre måter å skjule vann- og avløpsledningene utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, medfører ikke endringer i vedlikeholdsplikten.

Seksjonseieren skal holde seksjonen oppvarmet på en slik måte at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Sluk tillegges seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter også andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren skal sørge for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre seksjoner, eller ulempe for andre seksjonseiere. Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan sameiet ved styret sørge for slikt vedlikehold for vedkommendes regning.

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

3.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og tilhørende vedlikeholdsansvar som angitt over.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Skal arbeid på fellesarealer og fellesanlegg utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

3.3 Informasjons-, samarbeids- og dokumentasjonsplikt ved oppussing av seksjon

Når en seksjonseier planlegger større oppussing eller vedlikehold av en seksjon, skal styret informeres på forhånd slik at vedlikehold som påhviler sameiet kan gjennomføres samtidig. Dersom sameiet skal gjennomføre vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som del av slik oppussing, skal seksjonseieren samarbeidet med styret slik at vedlikeholdet av fellesarealer og fellesanlegg kan gjøres så hensiktsmessig som mulig. Ved oppussing av bad og større arbeider på elektrisk anlegg, skal seksjonseier dokumentere for styret at arbeidet er gjort av godkjent håndverker og i henhold til gjeldende standarder.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Utgifter til kabel-TV, internett og lignende fordeles pr seksjon med lik sum.

Mindre kostnader som er knyttet til anskaffelser til den enkelte seksjon, herunder nøkler, postkasseskilt, o.l., belastes den enkelte enhet separat.

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

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Om årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

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

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

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som

skal behandles på møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

6.3 Saker som skal behandles på årsmøte

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a. behandle styrets årsmelding
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal følge med innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

For øvrig gjelder lovens bestemmelser om flertallskrav.

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

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre styremedlemmer. Årsmøtet kan i tillegg velge inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjøres valget av kandidater med likt antall stemmer ved loddtrekning. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. For å kunne fatte vedtak i en sak, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen til møtet eller være kjent på forhånd. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Innvendige bygningsmessige forandringer er kun tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bygningsmessige arbeider som vil utgjøre oppgraderinger av de deler av eiendommen som følger av pkt. 3.2 kan utføres av en seksjonseier for egen regning etter godkjenning fra styret når slik oppgradering ikke utføres av sameiet.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik

skade dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en seksjon.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvar følger av bestemmelsen her, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Vedvarende forsinket innbetaling av felleskostnader, eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter påkrav når et krav er forfalt, regnes som vesentlig mislighold.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg.

Fravikelse etter disse reglene kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

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

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

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for

Sameiet Ullevålsveien 49

Fastsatt med hjemmel i punkt 2 i sameiets vedtekter den 29. april 2014

1. Formål

Formålet med husordensregler er å skape et hyggelig og trygt bomiljø og ta vare på sameiets eiendom.

2. Lyd og støy

Det skal være ro i gården mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. I dette tidsrom skal all bruk av musikkanlegg, TV, musikkinstrumenter eller andre lydkilder være svært dempet, vaskemaskin, oppvaskmaskiner og andre støyende husholdningsmaskiner ikke brukes og bruk av fellesarealene og bakgården gjøres stille.

Støyende arbeid, herunder hamring, bruk av drill, slagbor ol., er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl.17.00 på lørdager og søndager. Støyende arbeid er ikke tillatt på helligdager.

Lydvolumet på musikkanlegg, TV og andre lydkilder skal ikke være så høyt at det sjenerer andre beboere.

Musikkøving er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Ved selskap, vedlikeholdsarbeider o. a. som vil føre til lyd og støy utover det som tillates ovenfor, skal naboene underrettes i god tid. Hvis naboer har innvendinger på grunn av sykdom eller annen rimelig grunn skal man ta tilbørlig hensyn til dette.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles på forhånd.

3. Bruk av seksjonen

Bruken av seksjonene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade, sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3.1 Vedlikehold

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik det fremgår av vedtektene. Det anbefales at fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping ikke tømmes i vask eller sluk, at uvedkommende ting ikke kastes i toalettet, at vasker og sluk regelmessig skylles med middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet, men at plumbo ikke benyttes, at alle beboere gjør seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er, at det regelmessig kontrolleres at det ikke finnes lekkasjer i rør, pakninger og kraner samt at det regelmessig kontrolleres at elektriske ledninger og kontakter er i forsvarlig stand.

3.2 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill, herunder engangsgrill, på balkong, terrasse eller i bakgården. Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt, men grilling må ikke være til sjenanse for andre beboere og grillen må brukes med varsomhet i forhold til brann- og eksplosjonsfare.

3.3 Balkonger

Balkongene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel eller lagring og skal være ryddig. Blomsterkasser som skal henges på utsiden av balkongens rekkverk skal være forsvarlig sikret.

3.4 Lufting

Lufting av en seksjon må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong og skal ikke gjøres gjennom døren til trappegang.

3.5 Tørking, lufting og risting av tøy o.l.

Risting og banking av tepper o.l. og lufting av sengetøy må gjøres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Eventuell klestørking på balkonger og terrasser må gjøres på en slik måte at det ikke er synlig fra fellesarealene.

3.6 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

4. Bruk av fellesarealer

Bruken av fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade, sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

4.1 Porten, ytterdører og dører til fellesareal

Porten, ytterdørene og alle dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst. Dersom port og dører settes åpen for flytting eller lignende, skal det føres tilsyn med området slik at ikke uvedkommende kommer inn. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting.

Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis man ikke vet hvem den som ringer på ens porttelefon er, skal ikke vedkommende slippes inn. Hvis man slipper selgere inn i fellesarealene, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er ved avkreving av legitimasjon eller lignende.

4.2 Gjenstander

Ingen gjenstander, herunder sykler, barnevogner, ski, ved, søppelposer eller sko, skal oppbevares eller hensettes i trappegangene, kjellergangene, portrommet, bakgården eller andre steder i fellesarealet. Sykler skal parkeres i sykkelskur i bakgården. Sykler som ikke er i jevnlig bruk, plasseres i beboernes private boder. Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt i bakgården. Pyntegjenstander, bilder og annen personlig utsmykning er ikke tillatt i fellesarealene uten styrets samtykke. Dørmatter kan benyttes foran inngangsdørene.

4.3 Åpen flamme

Det er ikke tillat å benytte noen form for åpen flamme i fellesarealene.

4.4 Lys

Lyset i trappeganger og utendørslysene skal alltid stå på. Lyset i kjeller og på loft skal alltid slås av når arealet forlates.

4.5 Trappeganger og bakgården

Vedlikehold, rydding og renhold av trappeganger og bakgård, samt feiing, beplantning, strøing og snømåking utføres av de styret ansetter for slike oppgaver. Beboerne oppfordres likevel til å ta ansvar for fjerning av tilfeldig søppel, vanning av beplantning, feiing, snømåking og strøing ved behov. Det er ikke tillatt å sette opp private skilt, stativer, antenner o. a. i trappeganger og bakgården, eller å male eksteriør, uten etter samtykke fra styret. Trappegangene skal ikke nyttes til lek eller unødig opphold.

Tilskitning og skader på trappegang eller bakgård i forbindelse med flytting, oppussing eller annet, må vaskes og utbedres av ansvarlig sameier uten ugrunnet opphold.

4.6 Boder

Alle lofts-, trappegangs- og kjellerboder skal merkes med sameiers navn. Det er ikke tillatt å oppbevare materiale som er selvantennende, oksiderende eller eksplosiv i bodene.

4.7 Røyking

Røyking er ikke tillatt i fellesarealene i bygningen eller i portrommet, og røyking i bakgården skal ikke gjøres på steder hvor det fører til sjenanse for andre. Sneiper skal medbringes bort fra bakgården.

4.8 Søppel

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelkassene. Er en søppelkasse full, skal en annen søppelkasse benyttes. Papp og papir skal kastes i papircontainere og pappesker skal brettes sammen før den kastes. Annet avfall skal leveres av den enkelte beboer i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser og skal ikke kastes i eller hensettes ved søppelkassene eller andre steder på fellesarealet.

4.9 Husdyrhold

Husdyr skal føres i bånd når det ferdes i trappegangen. Bakgården skal ikke benyttes som luftegård for dyret. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealene, og i tilfelle dette likevel skjer, skal etterlatenskaper fjernes umiddelbart. Eventuelle skader som dyret måtte påføre sameiets eiendom eller en sameiers eiendom må erstattes av eier.

4.10 Melding om defekter, skader og annet.

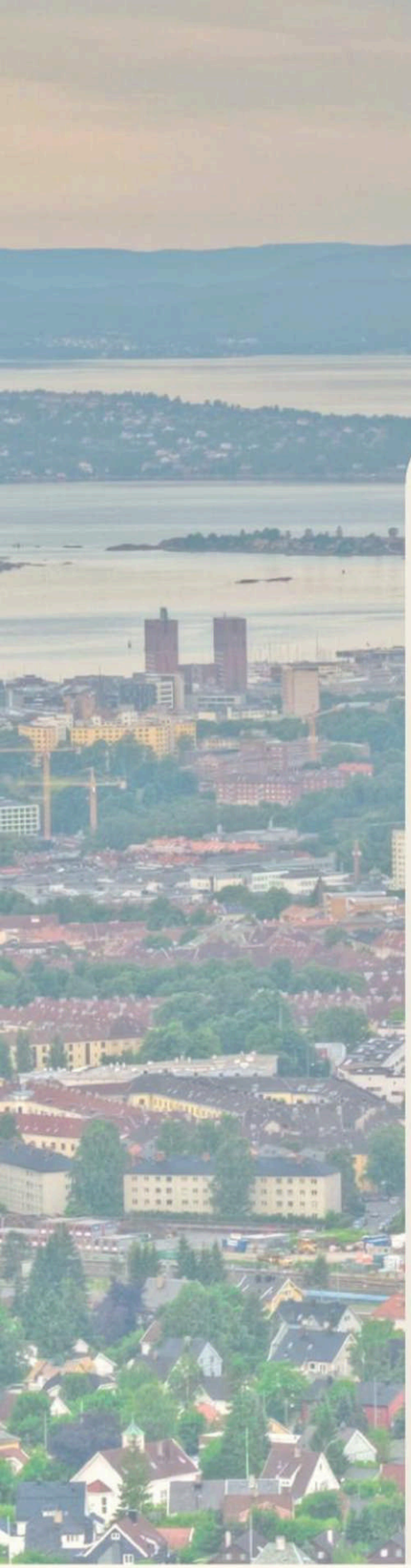
Dersom det oppdages at porten eller inngangs-, lofts- eller kjellerdører ikke kan lukkes og låses, lys ikke virker, eller andre defekter eller skader i fellesarealet, oppfordres det til at beskjed gis til styret. Dersom noen observerer istapper fra tak og takrenner, deler av fasade eller tak som har løsnet eller andre forhold som kan føre til skade eller ulempe for andre, må styret gis beskjed.

5. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene sendes klage skriftlig til styret. Ved mottak av klage som styret anser som begrunnet, eller dersom styret selv oppdager brudd på husordensreglene, skal styret høre den innklagdes syn på saken. Dersom styret etter dette fortsatt anser at det foreligger et brudd på husordensreglene, sender styret skriftlig advarsel til eier av seksjonen som regelbruddet er knyttet til med krav om at brudd på husordensreglene må opphøre innen en frist på minst en måned. Regelbrudd som er gjort av øvrige personer i sameierens husstand eller av leietakere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen, må sameier følge opp regelbruddet ovenfor disse. Fortsatt brudd eller nye brudd på samme regel etter at fristen er gått ut vil kunne anses som vesentlig mislighold og medføre pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og punkt 11 i sameiets vedtekter.

Dersom en beboers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller utviser en oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27 og punkt 12 i sameiets vedtekter.

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade og tap som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de øvrige i sameierens husstand eller av leietakere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Ullevålsveien 49

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 02.04.2025, kl 17:00

Sted: hos OBF i Innspurten 11 C, 2. et. møterom Teisen

Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

Når du kjører inn fra Grenseveien til Innspurten, følger du veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem ut av rundkjøringen, og første til venstre. Nå skal du se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

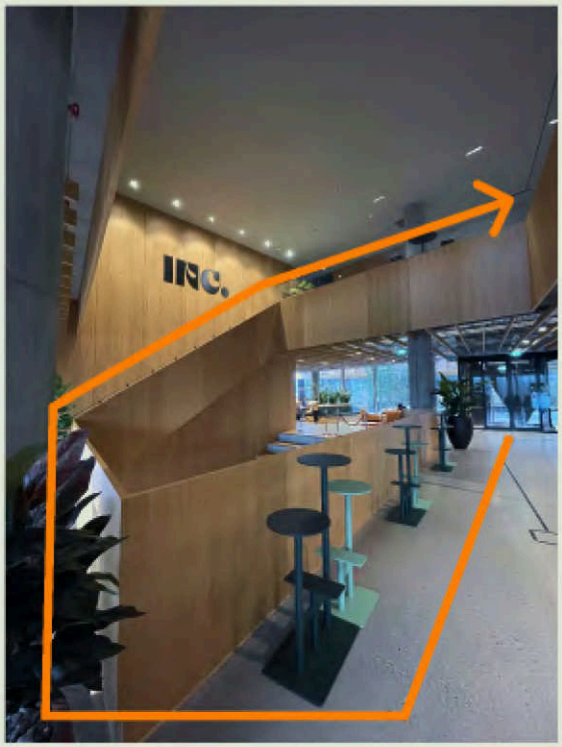
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

- Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr.
- Ca. gangavstand er 10 minutter.

Finn møterommet ditt

Når du kommer inn bygningen (Valle Vision) tar du trapp eller heis èn etasje opp. Der finner du et kart som viser alle møterom.

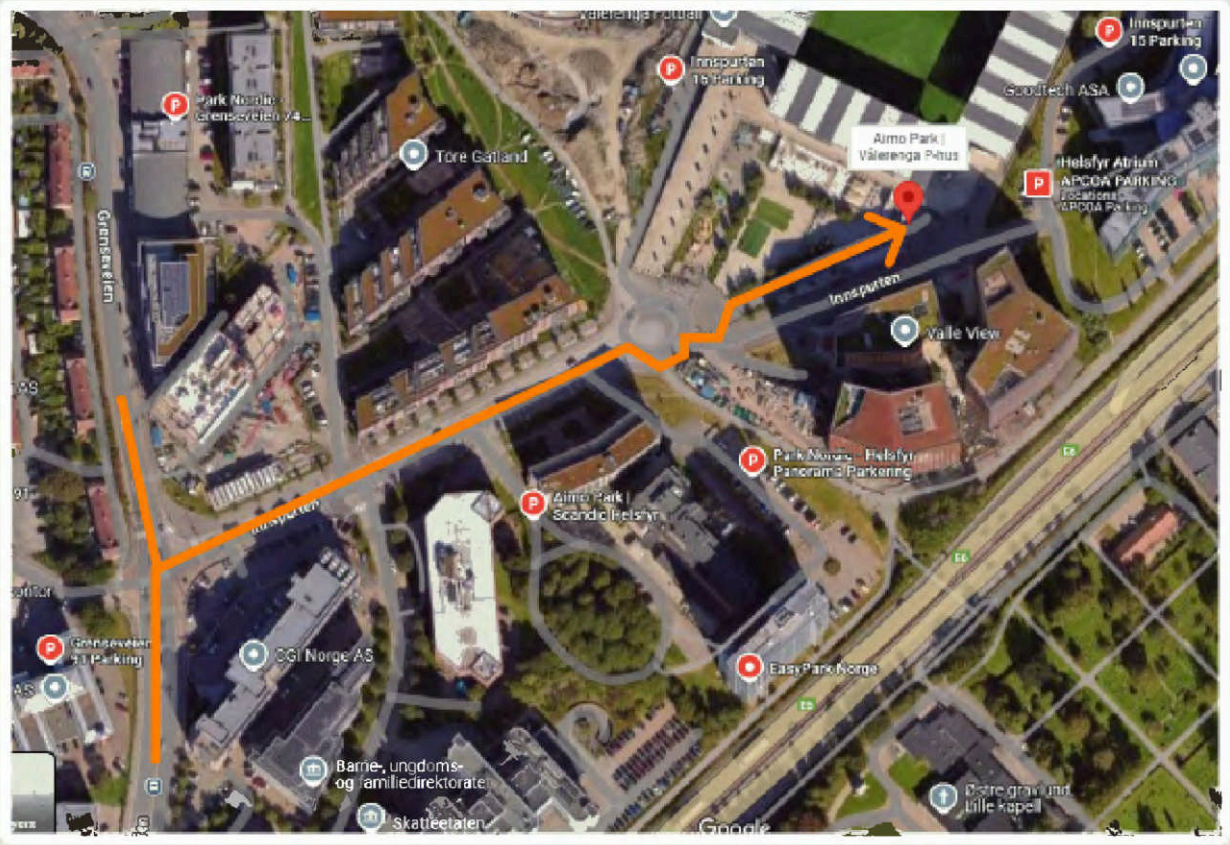




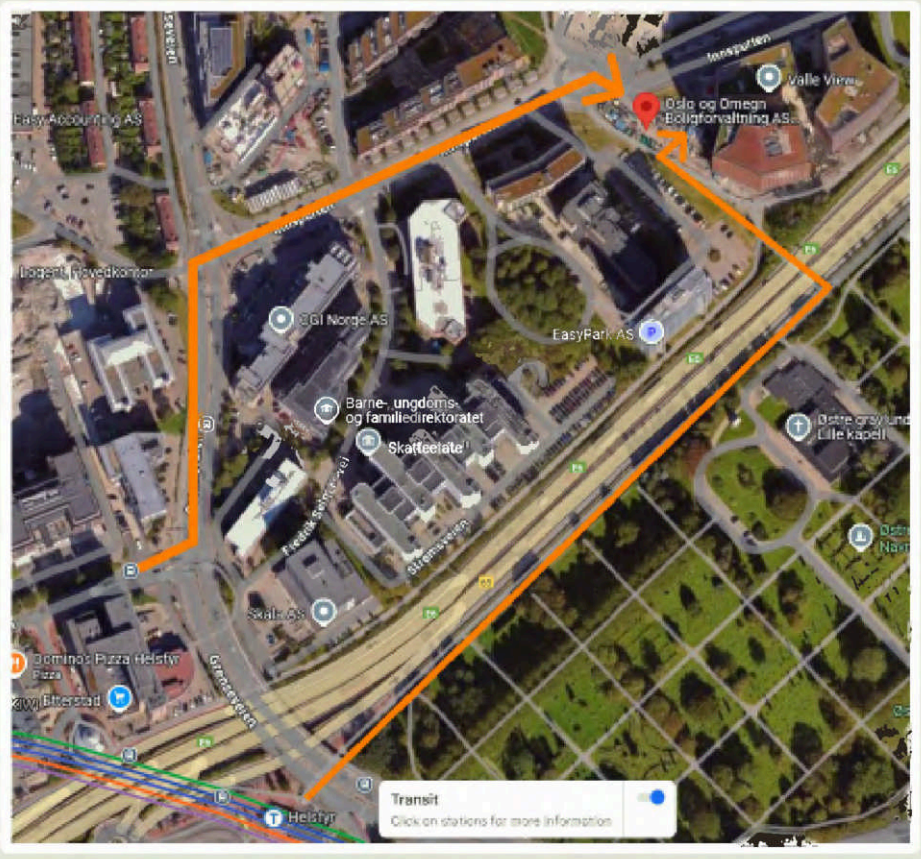
Se neste side for kartbeskrivelser

Karttegninger

Med bil



Med buss og T-bane




OBF



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

Alle eiere har rett til å delta på ordinært 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 styret.u49@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 49 onsdag 02.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 49

Onsdag 02.04.2025, kl 17:00

hos OBF i Innspurten 11 C, 2. et. møterom Teisen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 49

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd skal benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås kr 30 000,- i honorar til fordeling til styrets medlemmer, og kr 50 000,- i honorar til styreleder.
Totalt kr 80 000,- i honorarer til styret.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-.

4. Forslag

4.1 Beskjæring av tre i bakgård, samt syrinbusk

Mathias Solås

"(...) Ønsker at vi naboene får beskjært treet littegran. Er et par greiner som stikker ganske langt ut over vår eiendom.

Tar først og fremst sol, men er jo en annen risiko når de henger litt solo over bakgården."

Forslag til vedtak: Styret kontakter nabosameiet og signaliserer ønske om beskjæring av treet og ønske om å dele kostnaden 50/50. Ifht. beskjæring av syrinbusk, står den på egen grunn og vil beskjæres på kommende vårdugnad.

4.2 Nytt calling system oppgang B+C

Andrine Langebeck:

"Jeg ønsker gjerne at vi ordner opp i ringeklokken. Når folk ringer på til meg, går det ikke igjennom. Lyden er borte. De må ringe meg direkte på telefon for at jeg skal åpne...åpne funksjonen fungerer men lyden mangler"

Forslag til vedtak: Nytt calling system har vært på agendaen til styret før. Men grunnet finansielle begrensinger har styret utsatt nytt calling system. Nytt calling anlegg oppgang B og C koster kr 85.000 (siste innhentet tilbud inkl. MVA). Forslag fra styret er at vi må se etter endt reparasjon av yttertak hvor mye vi har disponibelt på bankkonto for å vurdere om dette er riktig prioritering for 2025.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Carl Peter Michelet ble valgt som styreleder for en periode av to år på årsmøtet i 2024. Ergo, er halvveis i perioden. Carl Peter Michelet er styreleder for 2025, men ønsker andre interessenter velkomne for å stille til valg som styreleder fra og med 2026.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Nina Ansten (stiller til gjenvalg for 1 år)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Stian Bergheim

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marte Stapnes (stiller til gjenvalg)

Carl Emil Gottschalk Lie (stiller ikke til gjenvalg - flyttet fra sameiet ila 2024)

Mathias Kanold (tok over vervet til Carl Emil ila 2024, og stiller til valg for ny periode)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 09.03.2025

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Styreleder, Carl Peter Michelet
Styremedlem, Nina Ansten
Styremedlem, Stian Bergheim
Varamedlem, Carl Emil Gottschalk Lie
Varamedlem, Marte Stapnes

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Ullevålsveien 49

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Carl Peter Michelet
Styremedlem, Nina Ansten
Styremedlem, Stian Bergheim
Varamedlem, Carl Emil Gottschalk Lie / Mathias Kanold
Varamedlem, Marte Stapnes

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Epost: styret.u49@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 49

Sameiet Ullevålsveien 49 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 982041708. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Rene Trapper AS. Renholdsprogrammet er som følger:

Tre stykk trappeoppganger feies og vaskes annenhver uke. Vinduskarmer vaskes hver fjerde uke. Håndtak på gelender vaskes hver fjerde uke. OVerside av postkasser støvtørkes hver fjerde uke.

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49 har tegnet yrkesskadeforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Ullevålsveien 49 har avtale med Telia som leverer bredbånd (100 Mps). For oppgradering kan det inngås privat avtale om TV eller oppgradering av bredbånd ved å kontakte Telia på tlf. 924 05 050.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør/kjeller bestilles ved å sende e-post til styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Ullevålsveien 49, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Utført årskontroll brannvarsling
- Identifisering, bekjempelse, og service avtale inngått mot skadedyr (rotter)
- Avvik registreres fortløpende og følges opp eventuelt etter styrevedtak

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Ullevålsveien 49 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78991745.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024

- Installert en ny pipe vifte grunnet røykutvikling i eksisterende, samt service av de tre andre viftene
- Iverksettelse av reparasjoner yttertak iht prosjektering og framleggelse av sak på årsmøte mars 2024. I tillegg legges om helt nytt tak i et område på 48kvm grunnet uforutsett arbeid og flere identifiserte lekkasje punkter i dette området (ny tak garanti for det 48kvm området)
- Bekjempelse av rotter i kjeller og inngått ny årlig service avtale med Rentokil
- Reparert knust vindu oppgang C, rens av takrenner i bakgården, reparasjon av hoveddør til bakgården, og utbedret visuell profil til kiosken

2023

- Prosjektering og planlegging reparasjoner yttertak. Legges frem som sak på årsmøte.
- Oppmåling arealer alle seksjoner

2022

- Oppdatert bodplan trapper, kjeller og loft
- Feiing og reparasjon piper etter pipebrann
- Nye avtrekksvifter på skorsteiner for fyring
- Utbedring etter vannskader fra 2019. Dette har vært en forsikringssak (Gjensidige skadesak 78991745,14) som har blitt fulgt opp med klage på Gjensidiges avslag på å dekke skader. Etter klagebehandling har sameiet blitt tilkjent erstatning for reparasjon av tre leiligheter som hadde følgeskader etter lekkasje ved innbygd altan/tak. Reparasjonene er i det alt vesentlige avsluttet ved årsskiftet 2021-2022. Det er også gjennomført VVS vedlikeholdsspyling avløpsrør og montert nytt porttelefonanlegg oppgang D.

2021

- Det er gjennomført rens av takrenner, utvendig reparasjon av fire piper, reparasjon av fasader mot bakgården, reparasjon av skade i fasade på vegg i bakgård oppunder taket, montert sikkerhetsnetting på snøfangerne og service på 4 stk. avtrekksvifter på piper.

2020

- Rehabilitering av gesims og reparasjon av takbeslag m.m. i tilknytning til lekkasje fra takterrasse i seksjon nr. 19 i 2019.

2019

- Rens av takrenner. Takterrasse i seksjon nr. 19 er rehabilitert.

2018

- Utredning av skade på gesims mot Frydenlundsgate, skader på murpuss i bakgården og skader på støpte trappetrinn i oppgang C.

2017

- Tyverisikring ved forsterkning av inngangsdørene til kjelleretasjen, loftsbodene i

oppgang C/D, samt to inngangsdører i bakgård.

2015

- Reparasjoner av fasade utvendig, sokkeletasje. Utskiftning av takvinduer i seksjon nr. 19.

2014

- Utskiftning av takvinduer seksjon nr. 18.

2012

- Rehabilitering av trappeganger (puss/maling/belegg), brannmaling av alle trapper, utskiftning av brannvarslingsanlegg, utskiftning av calling-anlegg, utskiftning av lamper i trappeganger og ute, rehabilitering av takmaleriet i inngangen i oppg. A, montering av nye postkasser og montering av røykvifter på pipeløp på tak.

2011

- Rehabilitering av pipeløp, forberedelse og kontraktsinngåelse for rehabilitering av trappeganger, kartlegging av bygningsmassens branntekniske tilstand og enkelte branntekniske utbedringer.

Styrets arbeid i 2024

Ny konfigurasjon av styret tredde i kraft etter årsmøtet mars 2024. Siden da har styret avholdt 5 møter og behandlet 38 styrevedtak. De viktigste prioriteringene fra årsmøtet 2024 var:

1. **Vedlikehold av yttertakene:** forventningene var igangsettelse i august, men grunnet frafall av entreprenører og tidsforlengelser fra leverandørs side har dette først blitt igangsatt februar 2025 og har totalt prosjekt tid på 10-12 uker. Omfanget og kostnader har økt grunnet uforutsett arbeid sammenlignet med original plan (ca. 46%).

2. **Visuell profil kiosk:** forskjønning av kioskens fasade har blitt ferdigstilt og godt mottatt av beboere og naboer.

3. **Økonomi:** styret har hatt som mål å kutte 10% av kostnadsbasen sammenlignet med 2023 kostnader. Dette har blitt realisert gjennom terminering av vaktmestertjenester, ekstern styreleder, og serviceavtaler (e.g. Securitas). Målet er å styrke Sameiets likviditet slik at flere prioriteringer kan gjennomføres, samt større sikkerhetsmargin for å håndtere uforutsette hendelser.

Andre større hendelser for året inkluderer: reparasjon og utbedring av hoveddør til bakgård, identifisering og bekjempelse av rotter i kjeller som resulterte i ny serviceavtale med Rentokil, skiftet en pipevifte etter røykutvikling i vifte og kontroll av resterende vifter, samt felles dugnader i mai og september.

Mindre aktiviteter for året: rens av takrenner, reparert knust vindu oppgang C, kontroll av brannalarm og system, diverse befaringer mtp vedlikeholdsplanleggelse (e.g. ventilasjon, VVS), refinansiering av eksisterende minste lån og opptak av nytt lån for finansiering av vedlikehold yttertak (7,7% rente versus reforhandlet til 7,15% og overføring av lån fra Handelsbanken til DnB), hengt opp oppslagstavler i samtlige trappeoppganger, nytt varamedlem som erstattet Carl Emil +.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -491 359, og endringer i disponible midler på

kr -625 232.

Driften inkluderer en 3% økning i felleskostnadene grunnet prisregulering (ingen regulering i 2024). For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger. Årsaken til negativt budsjett resultat for 2025 skyldes opptak av lån for reparasjon av yttertakene. Dette er kostnadsført i sin helhet i budsjettet for 2025, men vil bli amortisert over 20 år iht til nedbetalings plan. Ergo, forventningen fra styret for faktisk resultat for 2025 er positivt årsresultat.

12.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 228 486	1 172 887	1 224 993	1 266 806
Sum		1 228 486	1 172 887	1 224 993	1 266 806
Sum		1 228 486	1 172 887	1 224 993	1 266 806
Forretningsfnrsel og revisjon	2	91 654	93 569	87 200	91 480
Lnnn og honorar	3, 4	53 057	109 536	116 952	91 280
Vedlikehold	5	67 512	165 381	180 000	795 563
Eksterne tjenester	6	149 721	146 812	63 000	68 000
Kabel-tv og bredb³ nd		57 828	55 577	57 500	57 920
Forsikring		114 431	106 886	114 000	122 000
Kommunale avgifter		315 382	269 393	324 000	354 000
Brensel og strnm		25 809	28 710	30 000	27 000
Andre driftsutgifter	7	43 383	28 349	17 100	45 000
Sum		918 777	1 004 213	989 752	1 652 243
Driftsresultat fnr individuell innbetaling		309 709	168 674	235 241	-385 437
Driftsresultat etter individuell innbetaling		309 709	168 674	235 241	-385 437
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	10 130	6 722	0	0
Rentekostnad	9	113 783	104 194	102 533	105 922
Andre finansposter	10	-10 009	-9 282	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-93 644	-88 190	-102 533	-105 922
¡ rsresultat	11	216 065	80 484	132 708	-491 359
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-139 147	-126 170	-128 117	-133 873
Endring i disponible midler	11	76 918	-45 686	4 591	-625 232

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 785
Forskuddsbetalte kostnader	12	53 703	56 502
Andre fordringer		5 679	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		253 241	235 639
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		0	3 052
Sum omlŋpsmidler		312 622	300 978
SUM EIENDELER		312 622	300 978

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 281 743	-1 362 227
¡ rets resultat	11	216 065	80 484
Sum egenkapital	13	-1 065 678	-1 281 743
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	14	1 361 769	1 500 916
Sum langsiktig gjeld		1 361 769	1 500 916
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 087	6 782
Leverandŋrgjeld		5 596	59 380
Skyldig off. myndigheter		0	4 600
P³ lŋpne renter		573	5 208
Annen kortsiktig gjeld		3 276	5 835
Sum kortsiktig gjeld		16 532	81 805
Sum gjeld		1 378 300	1 582 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		312 622	300 978

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Ullev³ lsveien 49

Sted:_____, dato:_____

Carl Peter Michelet	Stian Bergheim	Nina Ansten
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av l³ n

Sameiet inntektsfŋrer ³ rlig alle innfrielser vedr l³ n hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fŋrer til en ekstraordinŊ r inntekt de ³ rene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for l³ nene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	935 748	899 760	935 783	965 691
3607 Renter og avdrag	76 364	67 992	76 344	76 800
3612 Inntekt kabel-tv	58 560	52 560	58 560	62 400
3613 Salg av nŋkler	1 000	500	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	65 404	61 807	63 886	67 964
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	91 409	90 268	90 420	93 951
Sum	1 228 486	1 172 887	1 224 993	1 266 806

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 250	3 600	3 480
Forretningsfŋrerhonorar	56 220	55 392	57 200	58 000
Annen regnskapsfŋrsel	28 809	31 927	26 400	30 000
Sum	91 654	93 569	87 200	91 480

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	46 500	96 000	102 500	80 000
Arbeidsgiveravgift	6 557	13 536	14 452	11 280
Sum	53 057	109 536	116 952	91 280

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / ³ rsmŋtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	38 122	147 924	160 000	795 563
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 746	15 574	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	4 157	1 884	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	5 488	0	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	10 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	0
Sum	67 512	165 381	180 000	795 563

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	51 320	40 000	0
6360 Renhold	37 272	12 424	0	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 438	0	0	10 000
6725 J uridisk r³ dgivning	0	16 193	8 000	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	36 644	24 650	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	63 368	42 225	15 000	18 000
Sum	149 721	146 812	63 000	68 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktŋy og redskaper	0	250	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, brŋker, scanning	210	1 430	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 802	2 258	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	4 315	3 090	4 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 049	3 523	3 100	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	235	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	6 222	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	27 786	17 563	10 000	45 000
Sum	43 383	28 349	17 100	45 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	9 949	6 722	0	0
8059 Andre renteinntekter	181	0	0	0
Sum	10 130	6 722	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 L³ nenr 8398.71.41533	72 270	67 172	63 886	69 044
8146 L³ nenr 8398.72.10969	41 513	36 983	38 647	36 878
8159 Andre rentekostnader	0	39	0	0
Sum	113 783	104 194	102 533	105 922

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-10 009	-9 282	0	0
Sum	-10 009	-9 282	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	219 172	264 859
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	216 065	80 484
Avdrag langsiktig l³ n	-139 147	-126 170
B. ¡ rets endring i disponible midler	76 918	-45 686
C. Disponible midler 31.12	296 091	219 172

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	38 870	36 690
1749 Forskuddsbetalte kostnader	14 833	19 811
Sum	53 703	56 502

Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet l³ neopptak.
Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

Note 14 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³ l:	Refinansiering av l³ n nr. 8398.71.78844, samt oppl³ ning kr. 300000,- til rehabilitering.	Rehabiliteringstiltak
L³ nenummer:	83987210969	83987141533
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2011
Rentesats:	7.70 %	7.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	30.12.2031
Opprinnelig l³ nebelnp:	609 284	2 000 000
L³ nesaldo 01.01:	538 582	962 334
Avdrag i perioden:	40 600	98 547
L³ nesaldo 31.12:	497 982	863 787
Saldo 5 ³ r frem i tid:	263 825	295 672
Andelssaldo 01.01:	0	52 130
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	5 338
Andelssaldo 31.12:	0	46 792
Sum pantegjeld for l³ n:	497 982	910 578

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987141533	3	62 002	186 006
	2	61 377	122 754
	1	57 541	57 541
	1	48 394	48 394
	1	46 434	46 434
	1	45 498	45 498
	1	41 974	41 974
	4	37 469	149 876
	3	32 205	96 615
	1	27 603	27 603
	1	23 016	23 016
	1	18 076	18 076
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987210969	3	33 577	100 731
	3	33 330	99 990
	1	25 430	25 430
	1	25 183	25 183
	1	24 689	24 689
	1	23 455	23 455
	1	22 467	22 467
	1	20 986	20 986

L³n

3	20 492	61 476
1	18 764	18 764
3	17 529	52 587
1	12 345	12 345
1	9 876	9 876

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullevålsveien 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullevålsveien 49

Styreleder	Carl Peter Michelet (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stian Bergheim (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Nina Ansten (sign.)	13.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Ullevålsveien 49**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Ullevålsveien 49** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 216 065.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 123 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: 8b0ce687-9b7d-47ea-8089-06af31b57d63

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 18.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 8b0ce687-9b7d-47ea-8089-06af31b57d63

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 8b0ce687-9b7d-47ea-8089-06af31b57d63

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 49 onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - hos OBF i Innspurten 11 C, 2. et. møterom Teisen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 49

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Carl Peter Michelet ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 4 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.
Ved punkt 2 kom to seksjonseiere til møtet, og det er ved dette punktet til sammen 6 stemmeberettigede.

Vedtak:

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:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Nina Ansten 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. Årsmelding 2024

To seksjonseiere kom til møtet, og det er ved dette punktet til sammen 6 stemmeberettigede.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd skal benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås kr 30 000,- i honorar til fordeling til styrets medlemmer, og kr 50 000,- i honorar til styreleder.
Totalt kr 80 000,- i honorarer til styret.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 80 000,-.

4. Forslag

4.1 Beskjæring av tre i bakgård, samt syrinbusk

Mathias Solås:

"(...) Ønsker at vi naboene får beskjært treet littegran. Er et par greiner som stikker ganske langt ut over vår eiendom.

Tar først og fremst sol, men er jo en annen risiko når de henger litt solo over bakgården."

Vedtak:
Styret har kontaktet nabosameiet og signalisert ønske om beskjæring av treet.
Nabosameiet er med å dele kostnaden 50/50.
Ifht. beskjæring av syrinbusk, står den på egen grunn og vil beskjæres på kommende vårdugnad.

4.2 Nytt calling system oppgang B+C

Andrine Langebeck:

"Jeg ønsker gjerne at vi ordner opp i ringeklokken. Når folk ringer på til meg, går det ikke igjennom. Lyden er borte. De må ringe meg direkte på telefon for at jeg skal åpne...åpne funksjonen fungerer men lyden mangler"

Vedtak:
Nytt calling system har vært på agendaen til styret før. Men grunnet finansielle begrensinger har styret utsatt nytt calling system. Nytt calling anlegg oppgang B og C koster kr 85.000 (siste innhentet tilbud inkl. MVA). Forslag fra styret er at vi må se etter endt reparasjon av yttertak hvor mye vi har disponibelt på bankkonto for å vurdere om dette er riktig prioritering for 2025.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Carl Peter Michelet ble valgt som styreleder for en periode av to år på årsmøtet i 2024. Ergo, er halvveis i perioden. Carl Peter Michelet er styreleder for 2025, men ønsker andre interessenter velkomne for å stille til valg som styreleder fra og med 2026.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Nina Ansten (stiller til gjenvalg for 1 år)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Stian Bergheim

Vedtak:

Nina Ansten ble valgt som styremedlem for **1 år.**

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Marte Stapnes (stiller til gjenvalg)
Carl Emil Gottschalk Lie (stiller ikke til gjenvalg - flyttet fra sameiet ila 2024)
Mathias Kanold (tok over vervet til Carl Emil ila 2024, og stiller til valg for ny periode)

Vedtak:

Marte Stapnes og Mathias Kanold ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Carl Peter Michelet, 1 år igjen
Styremedlem, Nina Ansten, for 1 år
Styremedlem, Stian Bergheim, 1 år igjen
Varamedlem, Marte Stapnes, for 1 år
Varamedlem, Mathias Kanold, for 1 år

Protokoll for Sameiet Ullevålsveien 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Peter Michelet (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Nina Ansten (sign.)	04.04.2025

Ullervåsen. 49.

J.nr. 240/1894.

Kåningshus m. stall.

V. D. No. 240/94
6 Bilag.

1 Skrivelse ang. Hjørnekappel
1 Tegning dertil
1 " " "

STADSKONDUKTØREN 2086/94 CHRISTIANIA

= 2404/94 = 63/95 = 99/95

1 Anmeldelse
5 Tegninger
1 Skrivelse ang. Hjørnegavl
1 Tegning dertil
angaaende

Expeditions-Dokument

= 752/95 = 774/95 = 858/95 = 872/95

Vaaningshus — Stald.

paa Matr.-No. 4/1 Ullevoldsveien

Indleveret 24 September 94 Attesteret

BYGNINGSKOMMISSIONEN 9/95. KRISTIANIA

= 100/95 - 115/95 - 139/95

Oversendes Hr. Overadvokat Aschehoug til Erklæring —

Christiania 24 September 94
Lem Lindtvedt

546/94

Intet at bemærke.
s. u. s.
Theodor Gaulis.

Oversendes den dreie Sundhedskommission. Ved Tegningerne findes Intet at bemærke derimod maa det paa Vognskuret anmeldte Rum indrettes til Stald for ikke to mer end fastslaaes som Minimum for 1 Hest. Over Aabningen x i Hjørnebygningen vil blive opført en 1 Sten Mur der ikke bæres Bjelker og saaledes beregnet efter den angivne Aabning vil faa en Vægt af 16000 Kg. Den bør formentlig anvises 2 I Tern N° 30. Indstilles forøvrigt til Approbation. —

Christiania 26 September 1894
Lem Lindtvedt

CHRISTIANIA JUN 94 460 SUNDHEDSKOMMISSION

Overrendes hr. stadskonduktøren.
Det V fremgangsmaade paa vedkommende grund maa isoleres med et med det frie kommunicerende luftrum fra bad og kjøkkener. Stalden maa gives en kubik af mindst 2,5 m. en gulvflade af mindst 6 m² for hver hest hvorfor den indrettes og en lysflade der udgjør mindst 1/20 af gulvfladen. Forøvrigt intet at bemærke.
Kristiania 27 sept. 1894

2086/94

2

1259. 94. I.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 29de Sept. 1894

G Bull

1259.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser nedlægges.

Chr. Stadsingeniørkontor, 4de Oktober 1894.
p. Stadsingeniørens Fraværelse

A Bonnevie

Anmeldes

Naar de over Indkjørselsadgangene anbragte 2 Stk I Jern Nr. 24 intet at bemærke, ved de angivne Bjælker for Indgangsadgangen

Over Adgangen mellem Kontor og Butik i Hjørnet tilsvarende 2 Stk I Jern Nr. 30. —

Christiania 1ste November 1894

Thaulow

2404/94

Approberes paa Betingelse at overholdes hvad angaar Bestemmelserne fra Stadsfysikus og Stadsingeniør saavel naar der ved Flytning til Anvendelsen af Jernbjælker følges de Bestemmelser som allerede ved foranstaaende Paategning. Rabitzmurene bliver at anvende.

Christiania 2den November 1894

G Bull

Tilbagesendes Hr Stadsarchitekten med Hen-
visning til Ansøgerens vedlagte Andragende
dateret 5te Dennes og dermed følgende Tegning
over en projekteret Hjørnegaard.

Denne overrager den tilladte Maximalhøide
med 2.60 M. Forøvrigt intet at bemærke. —

Christiania 9. Januar 1895.

Lem. Linthoe

63/95

Oversendes den ærede Byggningskommission.
den ansøgte Paabygning bør ikke tillades.
dels paa Grund af den for store Höide, dels
paa Grund af Udseendet. —

Christiania 10. januar 1895

Ark 16/1895.3 G Bull

99/95

Byggningskommissionen har ikke tillat den
ansøgte Paabygning. —

Christiania 17. Janiar 1895. —

G Bull

Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten med Hen-
visning til vedlagte vedlagte Jernbyen An-
dragende ledsaget af Tegning angaaende den
tidligere nægtede Hjornepaabygning. I Anledning
af hvad der er anført angaaende Hjørnegaarden paa
No 37 og Kamappet paa No 39 samme Gade skal
man oplyse at den førstnævnte ikke overrager
Maximalhøiden 17,5 m og at Kamapmurens
største Høide er 18 m. Den herommeldte Gaard
saaledes oppført til en Höide af 19.2 m. —

Christiania 6 April 1895

Lem. Linthoe

752/95

4.

Sendes den ærede Bygningskommission. Efter hvad der af Bygningsinspektøren er oplyst bør det have sit Forbliven ved den under 16de Januar d. A. trufne Afgjørelse.

Christiania 6te April 1895

G. Bull

Bet 10/4 95. 4

744/95

Bygningskommissionen fortholder sin Beslutning af 16de Januar d. A.

Christiania den 13de April 1895.

G. Bull

Sendes tilbage til Hr. Stadsarchitekten vedlagt af Andragende til Bygningskommissionen af Dags Dato hvori anmodes om Tilladelse til istedet for det nægtede Gavlparti paa Hjørnet at opføre en Kuppel efter en vedlagt Tegning.

Christiania den 22de April 1895

Chr. Linstow

858/95

Sendes atter den ærede Bygningskommission. Den projekterede Juvelkuppel er uden ret Sammenhæng med Bygningen forøvrigt og jeg finder ikke at burde tillade den.

Christiania 23de April 1895

G. Bull

872/95 Bet 24/4 95. 1

Bygningskommissionen har besluttet: Da Anlægget ikke findes at være motiveret ved Arten af Bygningens Arkitektur, kan forøvrigt approberes Kuppelen ikke

Christiania 25te April 1895.

G. Bull

Afd. 240/94.

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 921/95 = 1027/95.

5.

Expeditions-Dokument

№ 2.

angaaende Opførelse af Bygning og Stald.

paa Matr.-No. 41 Ullevaalsveien.

Indleveret Attesteret

BYGNINGSKOMMISSIONEN KRISTIANIA 139/95

Tilbageleveres fremdeles Hrs. Stadskonduktøren med Eierens Andragende til Bygningskommissionen angaaende Opførelse af Hovedbygning og Stald paa ovenbemeldte Grund. Eieren har paa Forandringen erklæret at ville foretage den anbefalede Forskjel paa Frankeringen udførende Linie.

Kristiania den 29 April 1895

Lars Lindtkjær

921/95

Overrækkes den ærede Bygningskommission idet Andragendet foreslaaes indvilget

Kristiania 30 April 1895

G. Bull

Bk 8/5 95 115

1027/95

Bygningskommissionen har indvilget det ansøgte

Kristiania den 9de Mai 1895.

G. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen arkitekt
Fagerliveien 94
0587 OSLO
tlb@bsconsult.no

Dato: 26-11-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200713521-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 49	Eiendom:	217/393/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 499	Adresse:	Ullevålsveien 49, 0170 OSLO
Søker:	BSC AS	Adresse:	Sætreskogveien 4, 1415 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 49

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring- Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

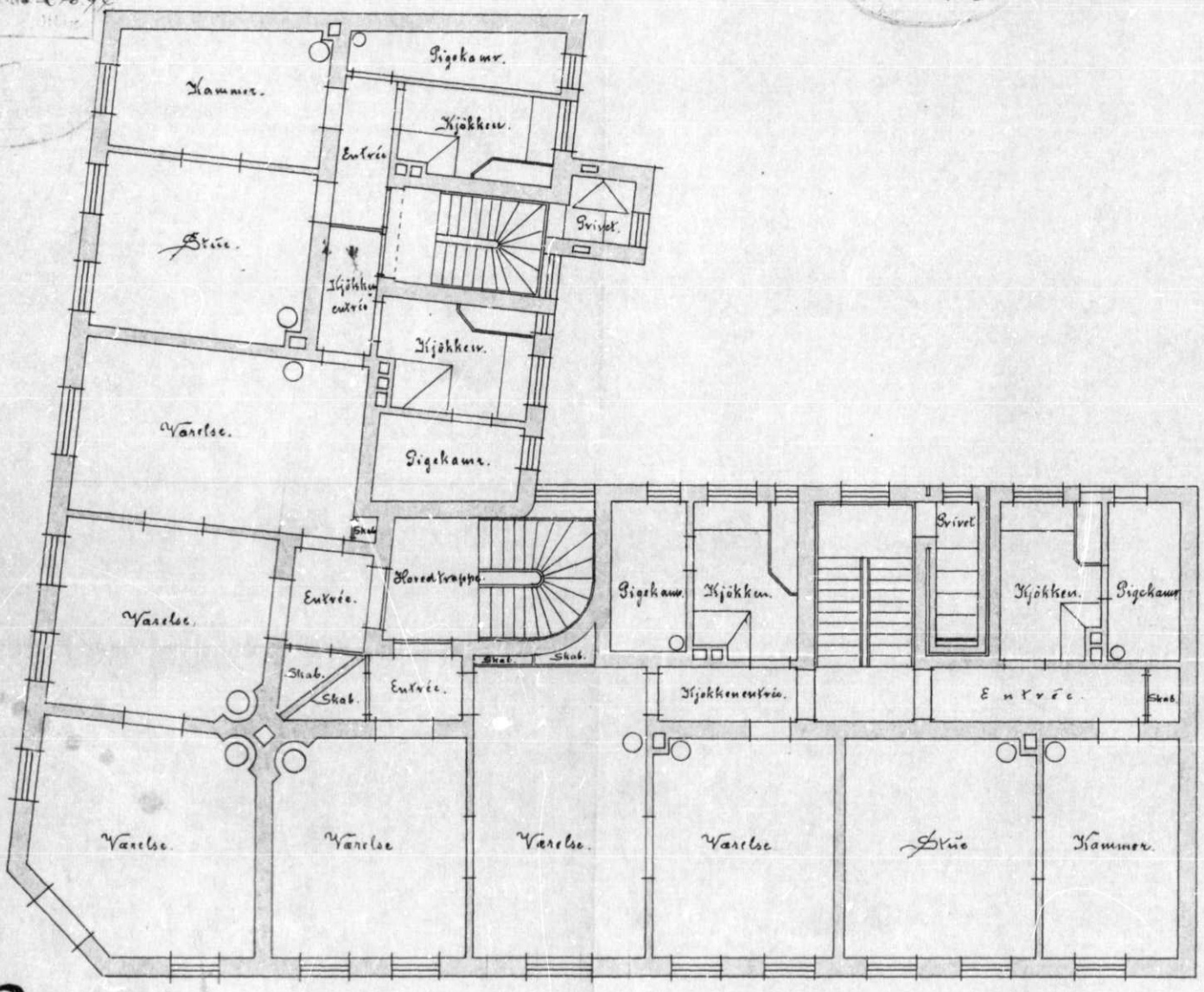
Kopi til:

Sameiet Ullevålsveien 499, Ullevålsveien 49, 0170 OSLO

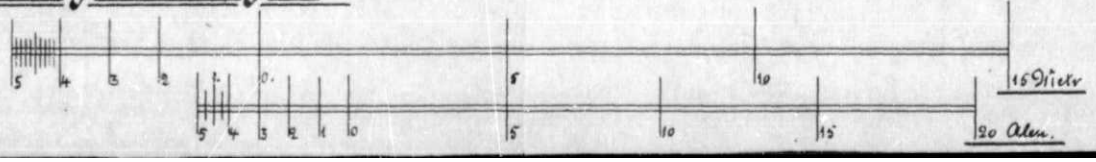
49. Ullevoldsveien.

2086/94.

1259. 94. I



Plan 2^den, 3^den og 4^de Etage.



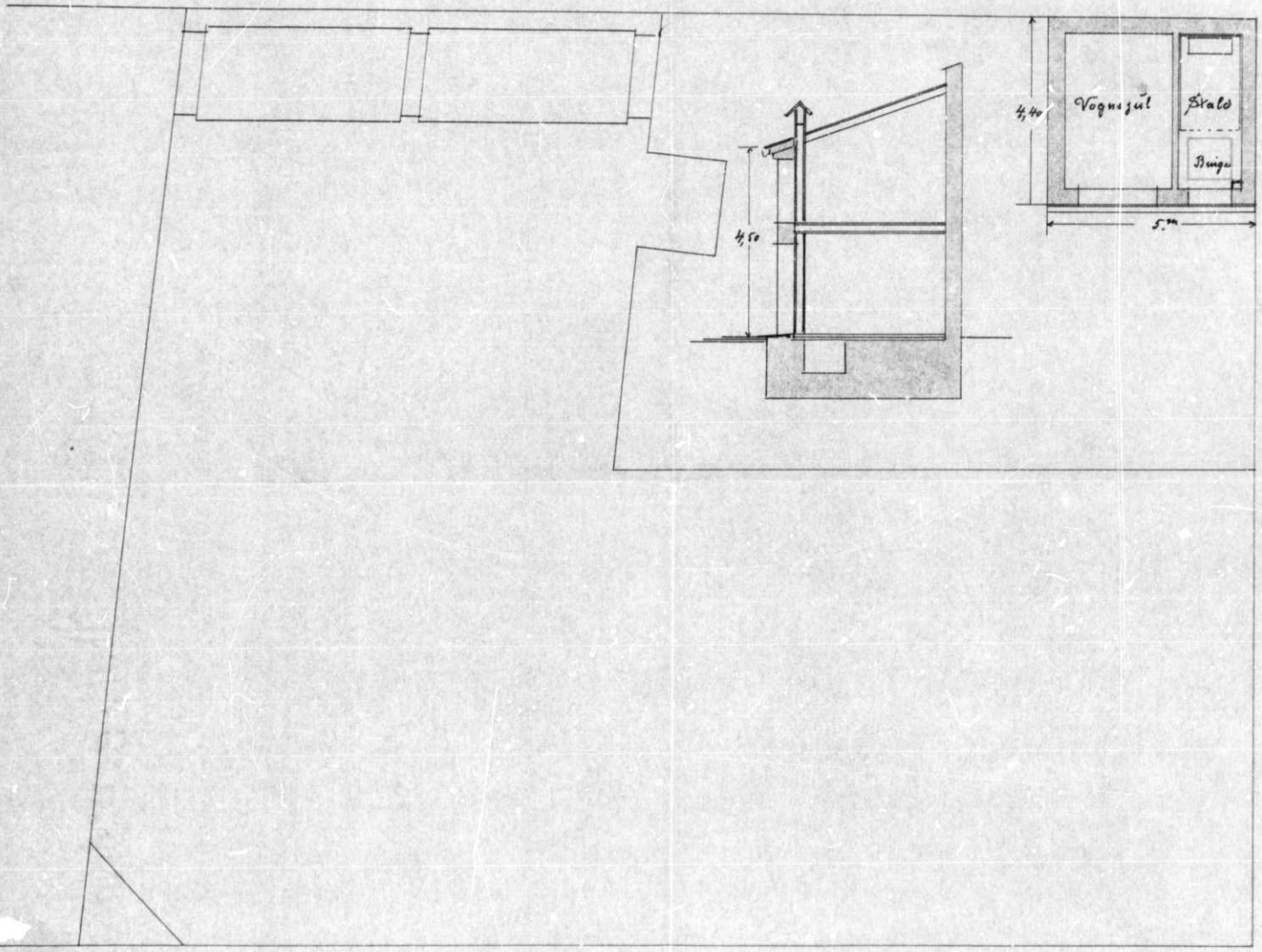
V. D. № 24094

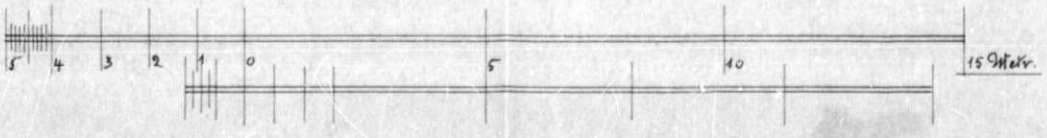
1259.94 I

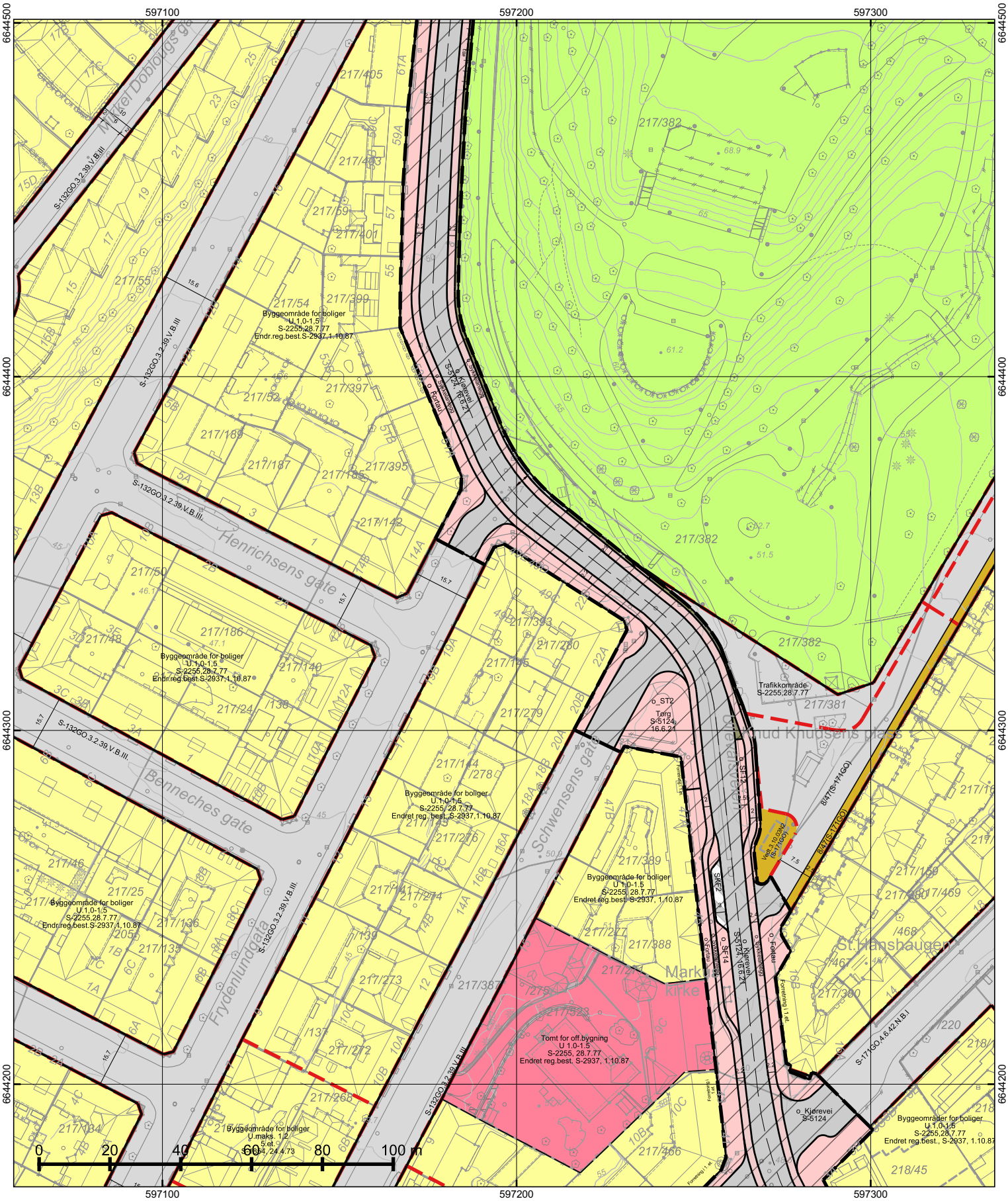
2086/94

41 Ullevoldsveien.

Stald.







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

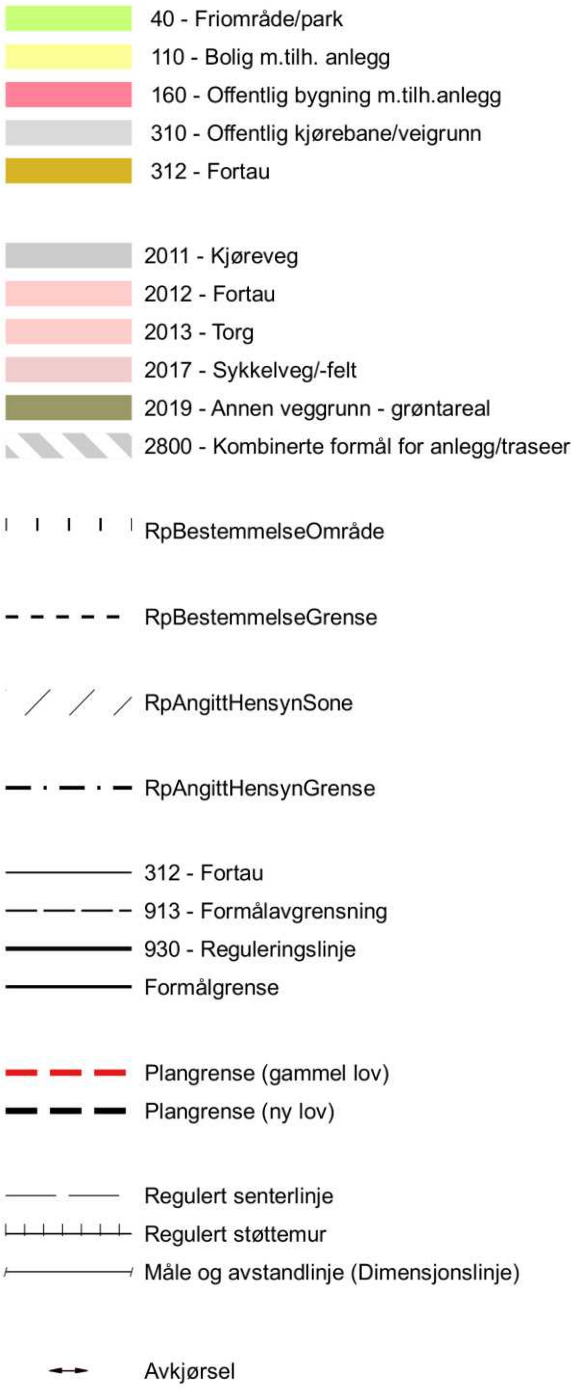
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

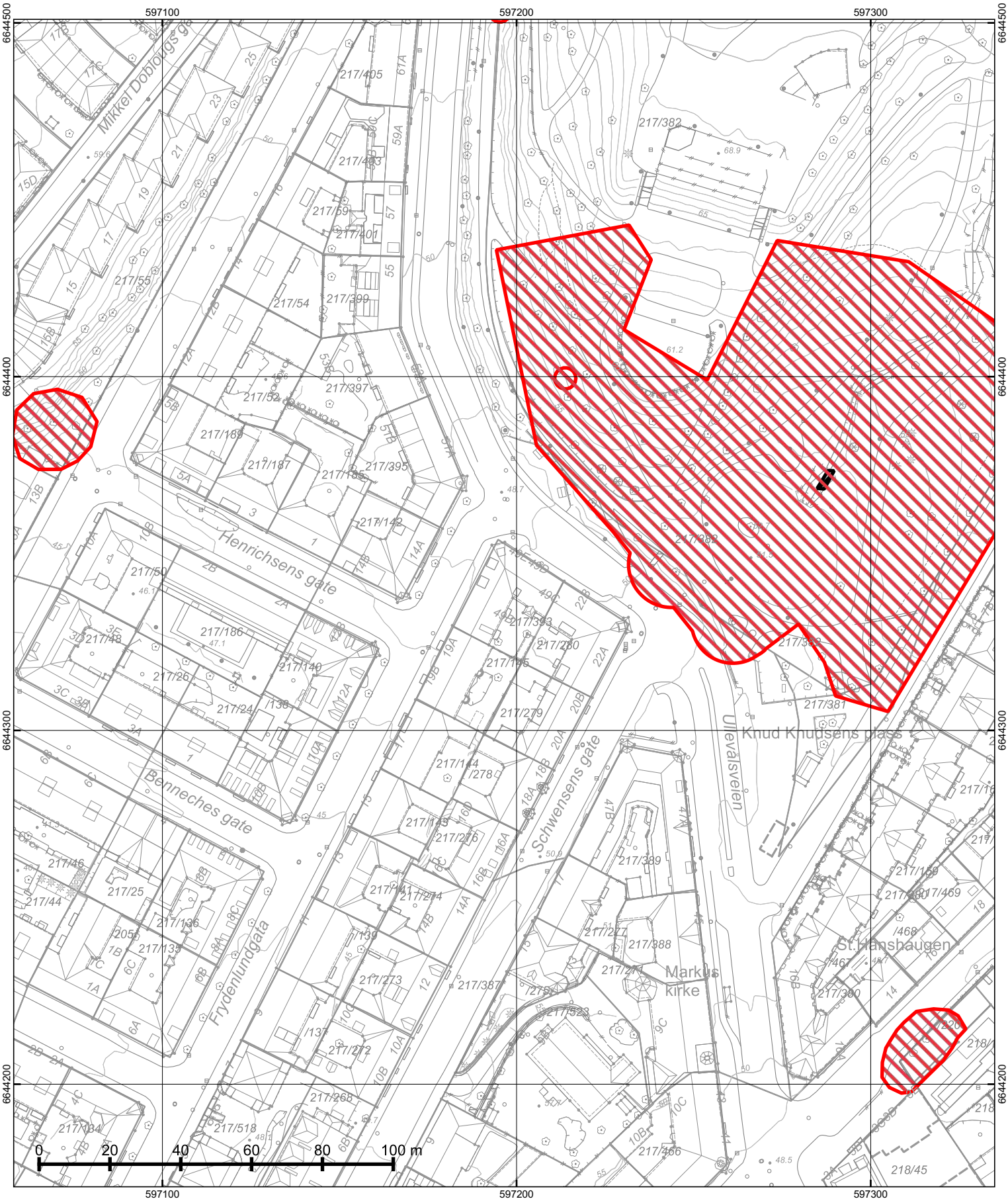
PlottID/Best.nr: 147822/ 86519741
Deres ref.: 19720/ GUROHELLE
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 49B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/393

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

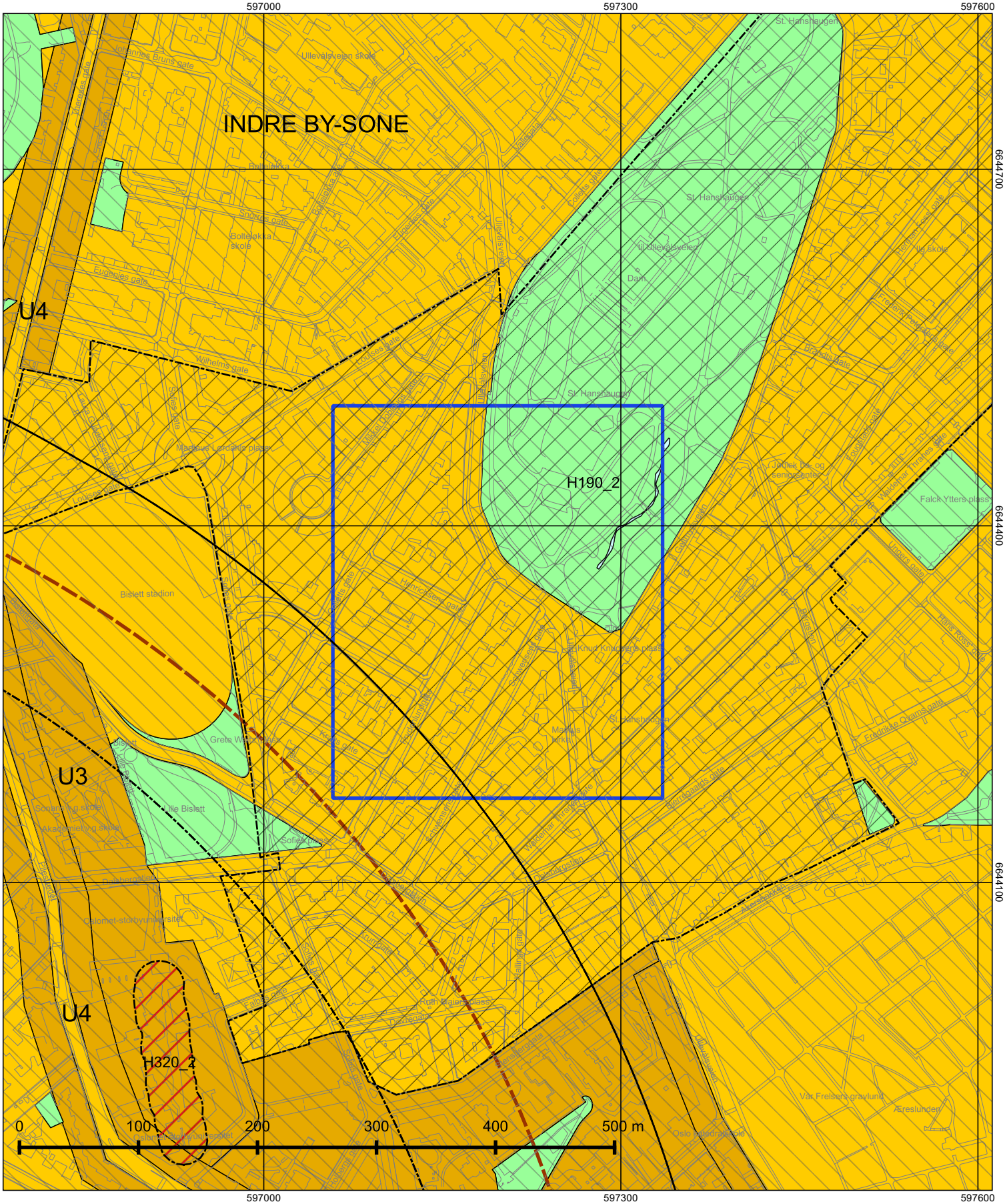
Dato: 25.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147822/ 86519741
Deres ref.: 19720/ GUROHELLE
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 49B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/393

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147822/86519741
Deres ref.: 19720/ GUROHELLE

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



Ullevålsveien 49B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 398 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

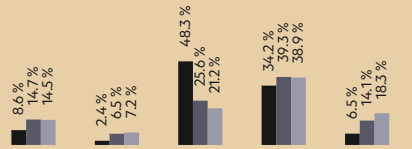
BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Iceland Mat St. Hanshaugen	3 min
Kiwi Wm.thranesgate	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

St. hanshaugen balløkke	4 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

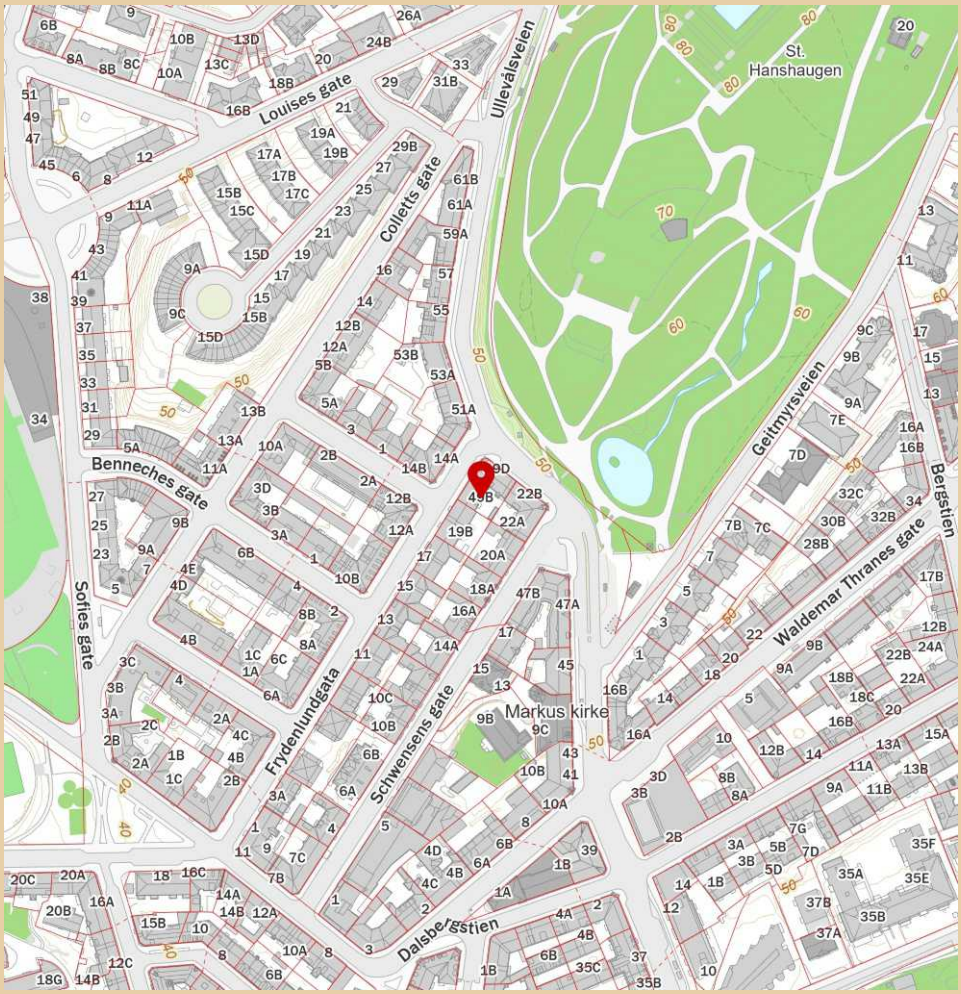
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullevålsveien 49B, 0171 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 393, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Guro Helle

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 900 58 598

E-post: guro.helle@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.
