PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

ULLEVÅLSVEIEN 59 A

Vedlegg

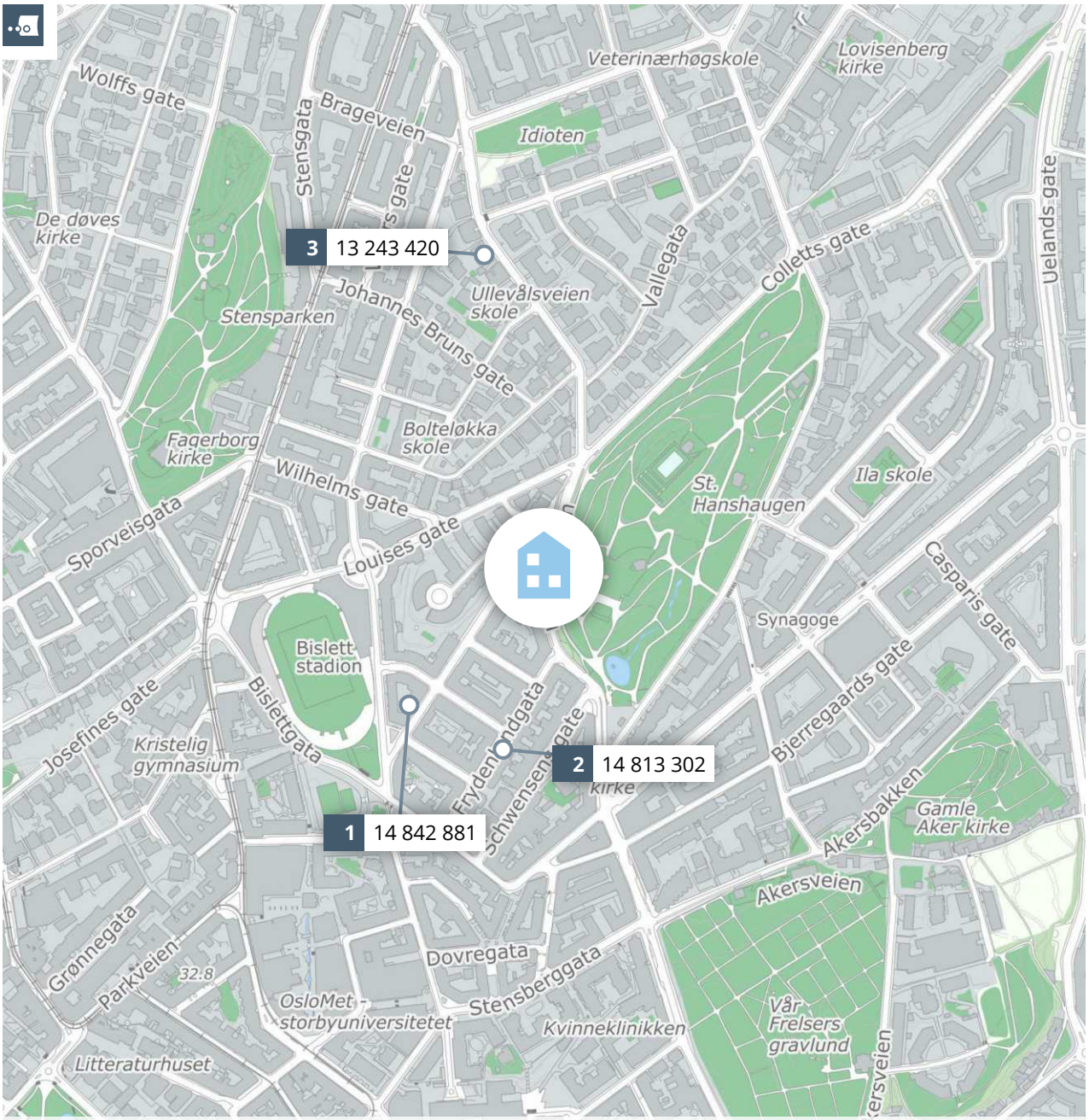
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

ULLEVÅLSVEIEN 59 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 07.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsveien 59 A, 0171 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 217 BNR 403 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 3

Verdivurdert til

13 990 000

0	13 990 000	115 620
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	7 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	6 404
Formue	9 818
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colletts gate 9 A 115 m² 1905 3. etg 3 sov	04.03.2026	13 950 000	**14 820 000**	22 881	14 842 881	**129 069**
2 Frydenlundgata 11 121 m² 1898 4. etg 3 sov	31.10.2025	14 950 000	**14 800 000**	13 302	14 813 302	**122 424**
3 Ullevålsveien 67 125 m² 1890 2. etg 2 sov	03.03.2026	13 900 000	**13 100 000**	143 420	13 243 420	**105 947**

Svært lekker, påkostet og klassisk 4-roms selveierleilighet med vestvendt balkong beliggende meget ettertraktet til i hjertet av St. Hanshaugen, rett ved parken. Leiligheten har god beliggenhet vekk fra Ullevålsveien og mot lite trafikkert sidegate/blindvei (Colletts gate), samtidig som alle soverommene vender mot skjermet bakgård. Fra kjøkkenet kan du tre ut på vestvendt balkong hvor du kan nyte flotte solforhold på ettermiddag og kveldstid.

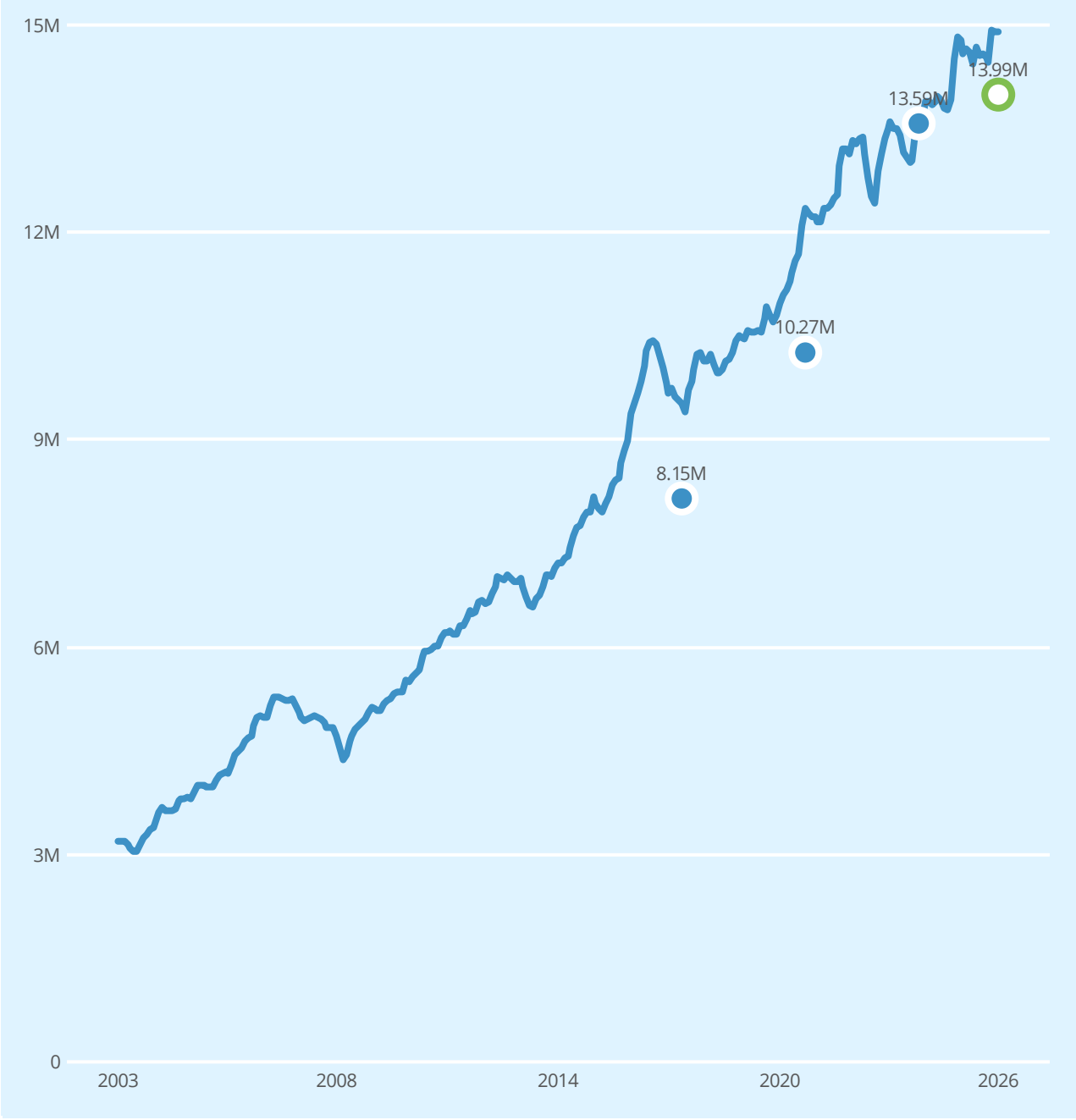
Leiligheten har gjennomgående høy standard med flotte materialvalg og høy kvalitet på innredning og utstyr. Lekre overflater med pent Chevron gulv levert av Unik Gulv i fiskebeinsmønster, glatte malte overflater i moderne farger og lydisolert himling med innfelte downlights. Videre er leiligheten smykket med nydelige klassiske detaljer som lekker stukkatur og flere rosetter i himling, generøs takhøyde på ca. 3 meter, peisovn, flere doble fløydører, flotte profilerte veggpaneler, høye gulvlister, samt flere store vinduer med brede vinduskarmer klare for dekorasjon. I tillegg oppfyller leiligheten alle boligeieres drøm hos klassiske boliger, en fantastisk rom-på-rom følelse med hele tre luftige rom på rad og rekke med store åpninger og doble fløydører mellom rommene. Dette gir en fantastisk "ballsalfølelse". Kombinasjonen av rommenes størrelse, gjennomgående planløsning, stue-på-stue og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gir en magisk romfølelse. Leiligheten har en smart planløsning som inneholder praktisk entré/gang med gulvvarme, stue-på-stue med to luftige stuer, romslig separat kjøkken med tilgang til solrik balkong, to innbydende baderom, samt to soverom av god størrelse mot bakgård hvor hovedsoverommet har direkte tilgang eget baderom og stort garderoberom. Det gigantiske garderoberommet kan også enkelt gjøres om til et tredje soverom ved behov. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 7 m². Leiligheten ligger supersentralt til rett ved St. Hanshaugen park og midt i smørøyet, samtidig bor man skjermet og tilbaketrukket til, omkranset av grøntarealer. Rett utenfor døren finner man fasjonable handlegater, et eldorado av service- og kollektivtilbud, samt idylliske rekreasjonsområder.

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

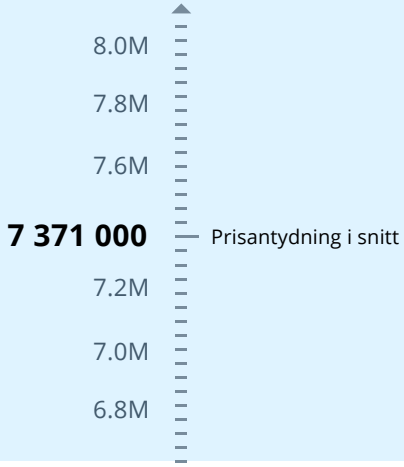


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.10.2022	27.02.2024	30.05.2024	12 900 000	13 150 000	435 000	13 585 000
11.02.2021	19.02.2021	19.04.2021	10 290 000	9 800 000	472 000	10 272 000
13.11.2017	20.11.2017	05.01.2018	7 700 000	8 000 000	152 000	8 152 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets nå

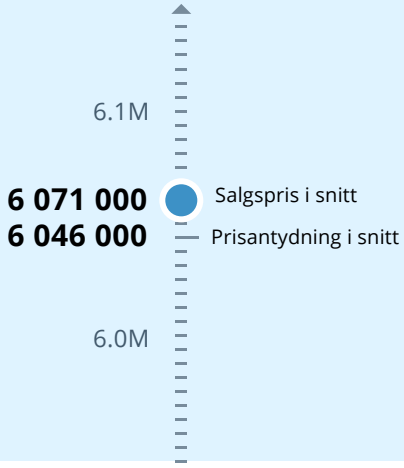
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

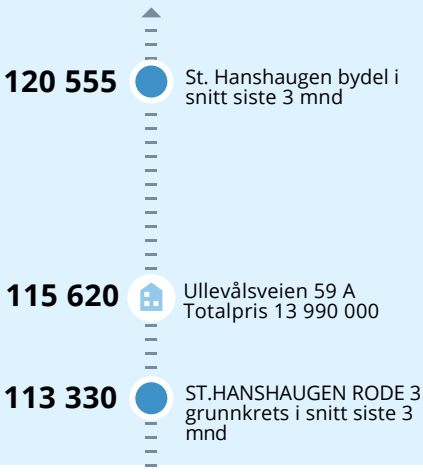
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Ullevålsveien 59 A, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 403, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26023 **Referansenummer:** RM4106

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

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

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 3.etasje med nordvestvendt balkong, beliggende på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.
Det er montert elektrisk styrte avtrekksventiler på begge bad.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten (plassert over himling på det ene baderommet.

2 flislagte baderom med standard og konstruksjoner fra 2021.

HTH kjøkkeninnredning fra 2021, med glatte fronter og benkeplate i kompositt, med underlimt kun i messin.
Stor kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.
Integrert induksjonsplatetopp (80 cm bredde med integrert kullfiltervifte), stekeovn, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 2 m².

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 7 m²-

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 3.etasje

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

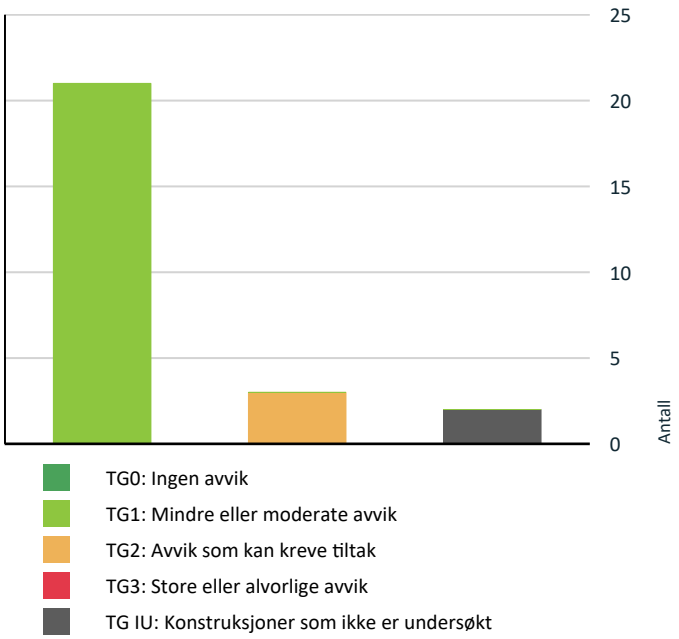
Det er flere forskjeller mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning:
- Flere vegger er plassert anderledes.
- Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
- Det er etablert 2 fullverdige baderom.
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom og omkledningsrom.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE



Byggeår
1897

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

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

Enkelte vinduer tar mot karm.
Det er noe oppsprekking ved utvendige lister.

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

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

TG 1 Entrédør og bakdør

Brann- og lydklassifisert entrédør og bakdør ut til baktrapp (B30/Db30), ikke merket med produksjonsår.

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

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

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

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Tilstandsrapport

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Døren kan oppleves som noe hard å lukke igjen (subber mot karm).
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.
Dette kan også variere ut fra årstid og værforhold.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til en liten balkong som vender ut mot gate.

Betongdekke/murdekke.

Rekkverk i svartmalt smijern.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 80 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.
- Åpninger i rekkverket er større enn det som er godkjent i dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

Andre utvendige forhold

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

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i betong med terrazzo og originale fliser.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt

Tilstandsrapport

bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt, gulv på begge bad samt i entré/gang.
Ellers parkett, lagt i fiskebensmønster (type Chevron gulv fra Unikt Gulv).

Termostatstyrt gulvvarme på begge bad samt i entré/gang.

———

Vegger:
Flissatte vegger på begge bad.
Ellers hovedsakelig malte flater.

Noe malt brystningspanel i entré/gang.
Det er noe malte veggpaneler i stue.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led i entré/gang, på begge bad, i stue og spisestue.

Takhøyden ble, i stue måt til ca. 2,97 m.

Stukkaturlister i stue, spisestue og kjøkken.
i stue og spisestue er det også stukkaturrosett.

TG 1 Pipe og ildsted

Originale pipeløp i teglstein i bygningen.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Glassplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

Det forutsettes at brannteknikske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig eldre profilerte, malte dører i trevirke.
Profilert, fabrikklakkert dør mot det ene baderommet.

Høye tofløyede dører mellom entré og stue samt mellom stue og spisestue.

———

Dør mot baderom glir noe igjen.
Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.
Til tross for alder fungerer dører som tiltenkt.

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

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Innebygde garderobeskap med profilerte fronter.

Soverom 1:
- Innebygd garderobeskap med profilerte fronter.

Omkledningsrom:
- Åpen garderobeløsning (Ikea Pax).

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med adkomst via entré/gang:

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert/oppført i 2021, i forbindelse med renovering av leiligheten.

Eier innehar dokumentasjon, som er lastet opp på Boligmappa.no.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

Tilstandsrapport

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og flis ved badekar er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.
Sluk ligger under badekar og det var derfor ikke mulig å utføre målingen ved slukrist.

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

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

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er lokalisert under badekar og var ikke tilgjengelig ved befaring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Underskap med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin under benk.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Frittstående badekar. dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/innkassing.
Nisje med ledlys i våtsone.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.
Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra resultatene av utført overflatesøk samt en helhetlig vurdering av tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

ad med adkomst via omkledningsrom ved hovedsoverom:

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert/oppført i 2021, i forbindelse med renovering av leiligheten.

Eier innehar dokumentasjon, som er lastet opp på Boligmappa.no.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

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

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 48 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i plast og aluminium, plassert mot vegg i dusjsone.
Sluk med klemring og synlig membran/mansjett.

_____

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



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Åpent dusjhjørne med kantsluk og 2 sett med dusjgarnityr og blandebatterier.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/innkassing.
Nisje med ledlys i våtsone.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

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

Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle

endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.
Det er ikke utført fuktsøk i gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra resultatene av utført overflatesøk samt en helhetlig vurdering av tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2021, med glatte fronter og benkeplate i kompositt, med underlimt kun i messin.
Stor kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Integrert induksjonsplatetopp (80 cm bredde med integrert kullfiltervifte), stekeovn, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Løsningen avviker fra opprinnelig utførelse og kan avvike fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for kjøkken.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner og funksjon utover visuell kontroll er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Dagens røropplegg er opplyst å være byttet i 2021 i forbindelse med renovering av leiligheten.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er ikke lokalisert.

Kjøkken:
Rørføringer er ført skjult i vegg.

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

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

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

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

TGIU (Ikke undersøkt) er satt da det er såpass lite av installasjonene som er mulig å kontrollere da disse i hovedsak er lagt skjult.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

Det ble i 2918 utført rørfornying med strømpeløsning.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Lovligheten av montering av elektrisk avtrekksvifte tilkoblet bygningens felles luftekanal er ikke vurdert.
Forholdet må avklares mot borettslagets/sameiets vedtekter og gjeldende regler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har opprinnelig naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder, lokalisert over det ene baderommet.
Inspeksjonsluke, høyt plassert på vegg i omkledningsrom.
Bereder på ca. 200 Liter, opplyst å være installert i 2021 i forbindelse med renovering av leiligheten.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

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





TG 1 Andre installasjoner

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

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert på hovedsoverom.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
12 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.

_____

Dørtelefon med døråpner.
Nytt dørtelefonanlegg ble installert i 2017.

_____

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Eier har dokumentasjon på de elektriske arbeider som ble utført i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021.
   Dokumentasjonen er lastet opp på boligenmappa.no
   Samsvarserklæringen er datert 24.08.2021.

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

   Eier har dokumentasjon på de elektriske arbeider som ble utført i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021.
   Dokumentasjonen er lastet opp på boligenmappa.no
   Samsvarserklæringen er datert 24.08.2021.

   Eventuelle andre arbeider er ikke kjent.

3. 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

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

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

_____

Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.
I tillegg er åpninger i rekkverket større enn dagens grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Konsekvens
For lav rekkverkshøyde og store åpninger innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

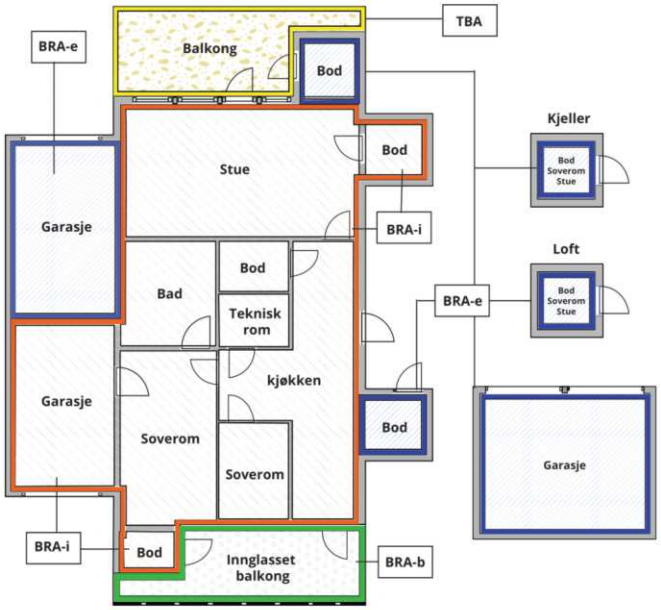
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 3.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	121			121	2
Kjeller		7		7	
SUM	**121**	**7**			**2**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

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

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, 2 bad, 2 soverom, omkledningsrom, stue, spisestue og kjøkken.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 1,8 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 7 m².

———

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

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

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

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

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

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

———

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er flere forskjeller mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning:
- Flere vegger er plassert anderledes.
- Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
- Det er etablert 2 fullverdige baderom.
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom og omkledningsrom.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst at leiligheten i sin helhet ble renovert i 2021, i regi av tidligere eiere.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Trym Fossum Lintzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	403		11	604.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 59 A

Hjemmelshaver
Lintzen Trym Fossum

Kommentar
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 59	141 / 2071	OBOS Eiendomsforvaltning AS	985172455

Felles formue
Kr. 9 818 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i bygningens 3.etasje med nordvestvendt 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 604 m².
Tomten er i hovedsak bebygd.
Felles gårdsrom som er asfaltert.

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 utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 404,- per måned (kr. 76 848,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1897 i teglsteins og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 22 seksjoner.

Balkonger ble rehabilitert i 2020
Piper over tak ble rehabilitert i 2020.
Det ble i 2020 utført noe brannsikringstiltak.
Det ble i 2918 utført rørfornying med strømpeløsning.
Nytt dørtelefonanlegg ble installert i 2017.
Det utføres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1549764	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169251021

Selger 1 navn
Trym Fossum Lintzen

Gateadresse
Ullevålsveien 59 A

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6684011

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251021

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sluk, nye vannledninger.
Arbeid utført av	Atom Rørleggerbedrifts.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny sveisemembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller: Det er sørget for tetting av lekkasjen fra gulvet i portrommet ned i den nå nyetablerte sykkelboden. Underetasje: oppdaget en lekkasje fra taket, men det har blitt løst gjennom sameiets forsikring siden årsaken var en dårlig rør-kobling på et av sameiets avløpsrør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Våren 2025 ble det oppdaget en liten lekkasje fra taket inn i én av leilighetene i øverste etasje. Dette ble utbedret lokalt umiddelbart. Styret ser på om det bør gjøres noe med takmembranen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og sinkringer
Arbeid utført av	Elektriker Gruppen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251021

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er blitt stilt spørsmål ved seksjoneringen av takterrassene, herunder om det skjedde en formfeil i Plan- og bygningsetaten ved godkjent seksjonering av loftsleilighetene med takterrasser i 1999. Styret er i dialog med plan og bygg for å få avklart dette.

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: Hvis konklusjonen blir at det er nødvendig å legge en ny takmembran, kan felleskostnadene øke. Sameiet har en IN-ordning, og jeg har betalt ned min del av fellesgjelden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169251021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Lintzen	21812646be6661d5221e2040e6062cb192042d27	02.03.2026 19:47:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251021

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 169251021 . Vår ref.: 4014-1-11 Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ullevålsveien 59
Organisasjonsnr:	985172455
Seksjonseier:	Lintzen, Trym Fossum
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Ullevålsveien 59 A, 0171 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	217
Bnr.	403

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1549764.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. Innfrielse av fellesgjeld kan gjøres i juni og desember.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208515063
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 448 731,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 404,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820851506; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820851506; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
TV / Internett	370,00	
Felleskostnader	6 034,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	190,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 831,-
Annen formue:	9 818,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208515063
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: uv59@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4014
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:15, Bakgården om ikke annet meldes.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orientering om eierskap og vedlikeholdsoppgaver og -ansvar for takterrassene

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4014 Sameiet Ullevålsveien 59.pdf
2. 4014 Årsregnskap 2024.pdf
3. 20250424Årsrapport_SameietU59(1).docx

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det er ikke meldt seg noen kandidater til styrelederververvet. I årsmøtet må det velges en styreleder. Styret skal bestå av 2 styremedlemmer i tillegg.
Styret anbefaler igjen at styrets medlemmer og styreleder er fra sameiets seksjonseiere og ikke eksterne. Årsaken til dette er seksjonseierne forventes å ha mer eierskap til sameiet og eiendommen, samt at ekstern styreleder eller styremedlemmer vil være langt dyrere enn hva sameiet bør bruke på dette arbeidet.

Roller og kandidater

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

- NN NN

  Det er ikke meldt seg noen kandidater til styrelederververvet. I årsmøtet må det velges en styreleder, og til sammen 2 styremedlemmer i tillegg.

Sak 8

Orientering om eierskap og vedlikeholdsoppgaver og -ansvar for takterrassene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av at det er oppdaget en lekkasje i membranen på en av takterrassene og diskusjon rundt ansvarsforhold mtp. reparasjon er følgende avdekket:

Til tross for at det kan virke som intensjonen var at takterrassene skulle seksjoneres som tilleggsdel til hver av loftsleilighetene da disse ble bygget, er det påstått fra kommunen at det ikke ble søkt om dette i forbindelse med re-seksjonering og tinglysning av seksjonene 17, 18, 19, 20, 21 og 22 i 1999.

Styreleder har hatt dialog først med Kartverket og så med Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) vedr. seksjonering av tilleggsdel, og til sist med OBOSs rådgivere. Det bekreftes at takterrassene ikke er seksjonert som tilleggsdel til loftsleilighetene.

(Se vedlagte godkjente og tinglyste søknad om reseksjonering fra 1999. Det er under pkt. 3 i denne ikke notert areal for takterrassene som tilleggsareal, og dermed heller ikke omsøkt eller behandlet. Derfor er det heller ikke registrert i grunnboken at seksjonene har tilleggsareal.)

Styret stiller spørsmålstegn ved om takterrassene måtte seksjoneres som *tilleggsdel*, eller om de faktisk inngår i hver seksjon som *hoveddel* (jfr. Eierseksjonsloven § 4), fordi de er uløselig knyttet til hver seksjon med adkomst, og det er henvist til hver av seksjonene i søknaden. Styret har derfor fulgt opp dette med kommunen (PBE) og avventer svar før man går videre for å avklare om seksjoneringen er riktig og terrassene er seksjonert som del av hver seksjon i 5 etasje, eller om det har skjedd en feil.

Om de skulle vært seksjonert som tilleggsdel, og de ikke er det, så er konsekvensen av dette at alle takterrassene i dag er del av fellesarealene for sameiet. (Når vedtektene ikke er tydeligere på dette punktet mht overflater

(se vedtektenes pkt. 5.1 bokstav j.), anses nok membranen som del av konstruksjonen, og dermed sameiets vedlikeholdsansvar.)

Om takterrassen er seksjonert som del av hoveddel (eller spesifikt som tilleggsdel), og dermed ikke fellesareal, viser OBOS til at de da kan anses som seksjonseiers ansvar, jfr. vedtektenes pkt. 5.1 bokstav f.

Takterrassene ble bygget for 25 år siden. Takstmann som besiktiget skadene i membranen påpekte at den nok nærmer seg slutten på sin levetid. Om ingen deler av membranene er byttet ut siden 1999 anbefales da å legge ny membran på alle terrassene. Det vil også være langt rimeligere enn å reparere den enkelte membran/terrasse når en skade har oppstått. I alle tilfelle må den nåværende lekkasjen repareres snarlig.

Styret ønsker med dette å orientere generalforsamlingen i sameiet om dette, samt påpeke at det er sannsynlig at det vil påløpe en vesentlig kostnad til reparasjon av den identifiserte skaden samt ev. utskifting av membran på alle terrassene, enten for de gjeldende seksjonseierne, eller for hele sameiet. Sameiet har enda ikke noe vedlikeholdsfond av særlig størrelse, så dette vil eventuelt måtte dekkes med forhøyning av sameiets lån og økning av de månedlige felleskostnadene eller ekstraordinær innbetaling av felleskostnader for hver seksjonseier. En slik kostand skal i alle tilfelle behandles av generalforsamlingen, iht vedtektene.

Videre bør det også diskuteres om takterrassene fortsatt skal være fellesareal om det viser seg at de (ved en feil) er det, og dermed legges til rette for bruk av hele sameiet, eller om det er ønskelig fra både sameiet og de gjeldende seksjonseiere at takterrassene seksjoneres som tilleggsdel til deres seksjoner og dermed blir deres eiendom og vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet ber styret om videre å utrede saken i samarbeid med de gjeldende seksjonseierne for så å legge frem saker med forslag til vedtak i ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om videre å utrede saken i samarbeid med de gjeldende seksjonseierne for så å legge frem saker med forslag til vedtak i ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Vedlegg

4. 4014 Grunnbokutskrift_145974 (2).pdf

5. Tinglyst dokument Ullevaĺsveien59 seksjon 17_22.pdf

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YPAVI-KEQOS-AJE2K-78NFS-GQVFD-NVOX5

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 11:35:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YPAVI-KEQOS-AJE2K-78NFS-GQVFD-NVOX5

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

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

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

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

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59
ORG.NR. 985 172 455, KUNDENR. 4014

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 702 132	1 649 509	1 650 000	0
Andre inntekter	3	5 000	11 372	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 707 132**	**1 660 881**	**1 650 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-7 050	-11 300	0
Styrehonorar	5	-80 000	-50 000	-80 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 678	-9 617	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-35 253	-33 479	-35 000	0
Konsulenthonorar	7	-7 455	-1 900	0	0
Drift og vedlikehold	8	-149 902	-68 613	-50 000	0
Forsikringer		-215 332	-189 960	-200 000	0
Kommunale avgifter	9	-347 072	-299 211	-342 900	0
Energi/fyring		-46 978	-67 928	-60 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-78 400	-146 419	-150 000	0
Andre driftskostnader	10	-97 901	-69 638	-91 200	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 078 250**	**-943 815**	**-1 030 400**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**628 882**	**717 066**	**619 600**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 467	1 698	1 800	0
Finanskostnader	12	-467 005	-420 699	-463 100	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-464 538**	**-419 001**	**-461 300**	**0**
ÅRSRESULTAT		**164 345**	**298 065**	**158 300**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		164 345	298 065		

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59
ORG.NR. 985 172 455, KUNDENR. 4014

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		237	7 772
Forskuddsbetalte kostnader		77 312	85 674
Driftskonto OBOS-banken		155 368	198 777
Sparekonto OBOS-banken		30 191	50
Sparekonto OBOS-banken II		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**263 109**	**292 274**
SUM EIENDELER		**263 109**	**292 274**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 010 332	-6 174 677
SUM EGENKAPITAL		**-6 010 332**	**-6 174 677**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 239 894	6 402 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 239 894**	**6 402 350**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 255	16 410
Leverandørgjeld		6 776	7 614
Påløpte renter		2 516	40 577
SUM KORTSIKTIG GJELD		**33 547**	**64 601**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**263 109**	**292 274**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Ullevålsveien 59

Andreas Dan Vaa Bermann Mats Behring Per Ole Svor

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 611 228
Internett	90 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 702 132**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 678.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 097
Drift/vedlikehold elektro	-45 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 931
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 203
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-149 902**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-202 379
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-347 072**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 895
Driftsmateriell	-1 193
Vaktmestertjenester	-31 150
Renhold ved firmaer	-46 755
Andre fremmede tjenester	-8 206
Bank- og kortgebyr	-2 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 901**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	141
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	804
Andre renteinntekter	38
SUM FINANSINNTEKTER	**2 467**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-336 852
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-130 124
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-467 005**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-5 430 616	
Nedbetalt tidligere	805 138	
Nedbetalt i år	123 707	
		-4 501 771
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-1 947 571	
Nedbetalt tidligere	170 699	
Nedbetalt i år	38 749	
		-1 738 123
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 239 894**

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59
POSTBOKS 6666 ST. OLAVSPLASS
0129 OSLO

Kartverket

Deres referanse:
Nettbestilling / ordrenr 3663162

Dato
27.01.2025

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
0301	217	403		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1895/900189-1/105 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
03.08.1895 OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1992/2039-1/105 **SEKSJONERING**
13.01.1992 OPPRETTET SEKSJONER:

SNR:	1
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	46/1951
SNR:	2
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	114/1951
SNR:	3
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	141/1951
SNR:	4
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	74/1951
SNR:	5
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	75/1951
SNR:	6
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	132/1951
SNR:	7
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	141/1951
SNR:	8
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	74/1951
SNR:	9
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	75/1951
SNR:	10
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	132/1951
SNR:	11
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	141/1951
SNR:	12
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	74/1951

92

SNR:	13
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	75/1951
SNR:	14
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	132/1951
SNR:	15
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	141/1951
SNR:	16
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	74/1951
SNR:	17
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	97/1951
SNR:	18
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	140/1951
SNR:	19
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	73/1951

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

92

Returneres etter tinglysing til

EiendomsMegler 1 Oslo AS
Briskebyveien 38
0259 OSLO

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Oslo, 3 / 5 - 99
Vi samtykker herved i tinglysningen.

for EiendomsMegler 1
Leverkusen

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO Ullevålsveien 59	217	403		17
		217	403		18
		217	403		19

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
030465-32707	Øystein Henriksen	
221266-36206	Runi Henriksen	

TINGLYST
28 MAI 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 26634

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Leverkusen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	46		13	B	75		25				37				49			
2	B	114		14	B	132		26											
3	B	141		15	B	141		27											
4	B	74		16	B	74		28											
5	B	75		17	B	66		29											
6	B	132		18	B	83		30											
7	B	141		19	B	55		31				43				55			
8	B	74		20	B	58 (tidl. snr. 17)		32				44				56			
9	B	75		21	B	101 (tidl. snr. 18)		33				45				57			
10	B	132		22	B	67 (tidl. snr. 19)		34				46				58			
11	B	141		23				35				47				59			
12	B	74		24				36				48				60			

Sum tellere: 2071 = nevner: 2071



Doknr: 26634 Tinglyst: 28.05.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endringen består i at snr. 17, 18 og 19 deles i to, fra henholdsvis 3 til 6 seksjoner.

Brøken endres.

FORMÅLET MED SEKSJONENE ENDRES FRA NÆRING TIL BOLIG.

MOTT
- 2 JUN 1999
PLAN OG BYGNINGS

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 22. april 1999	Øystein Henriksen for seg selv og alle seksjonseierne iht. fullmakt	Rett kopi bekreftes EiendomsMegler 1 Lene Kvistad

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Alle seksjonseierne har samtykket i reseksjoneringen iht. vedlagte fullmakter.

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 22. april 1999	Øystein Henriksen for seg selv og seksjonseierne iht. fullm.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
217	403		1-22	0510 kommune

Dato	Stempel og underskrift
26 MAI 1999	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

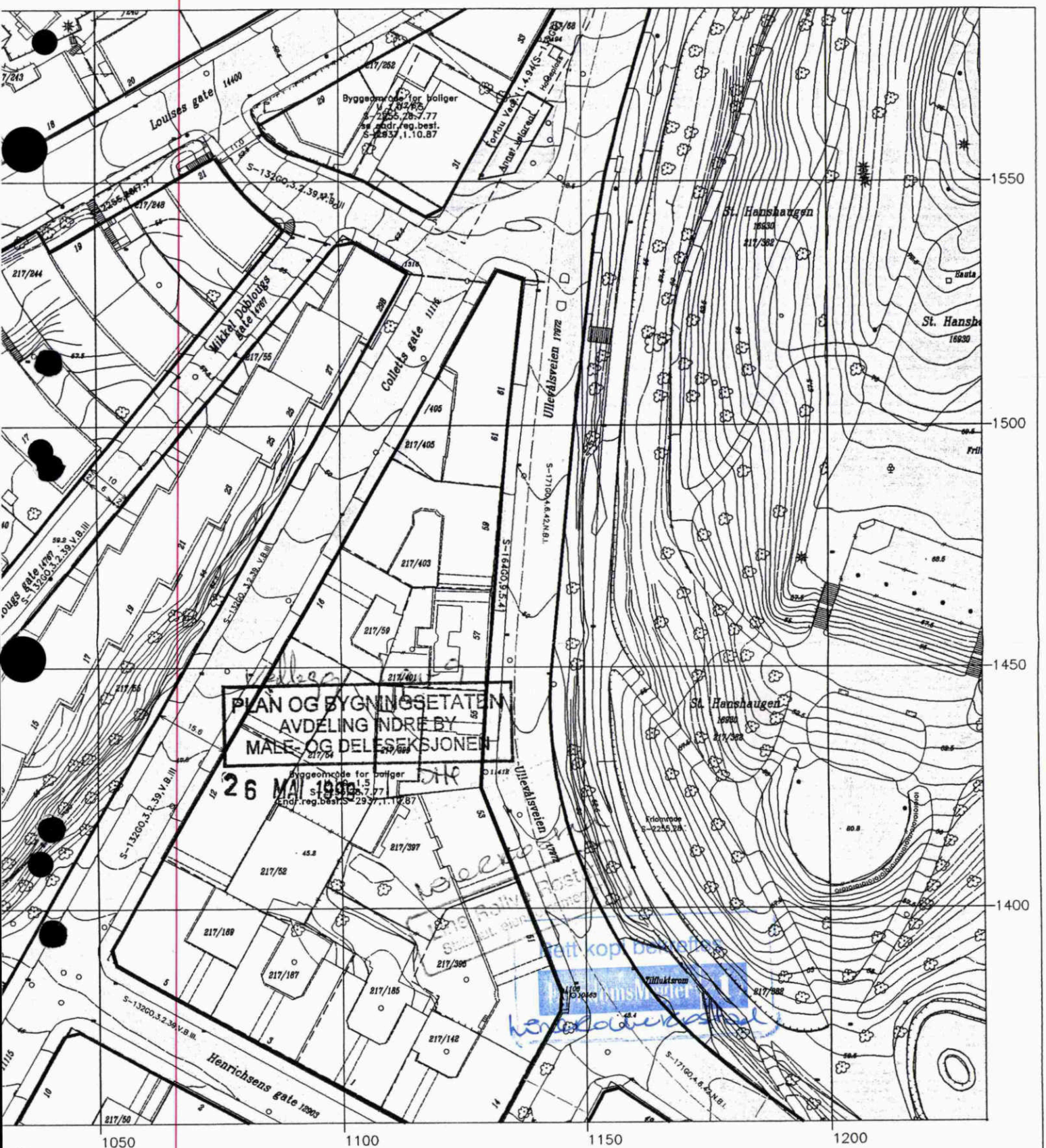
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Heier Rostad

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsveien 59

Vedlegg 1:41



PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

OMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Havner	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådsvedtak som oppheves
	Offentlige bygninger	Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg ras–flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
Ambassade	Almennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Båndlagte fareområder	Kommunalteknisk anl. grav– og urnelund	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	Dato: 22.12.98
Garasje i boligområdet		Fortau, gang– og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Frisiktsone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	M 1:750
Fritidsbebyggelse	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivfelt	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	
Forretning, kontor kino,te	Jord–og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

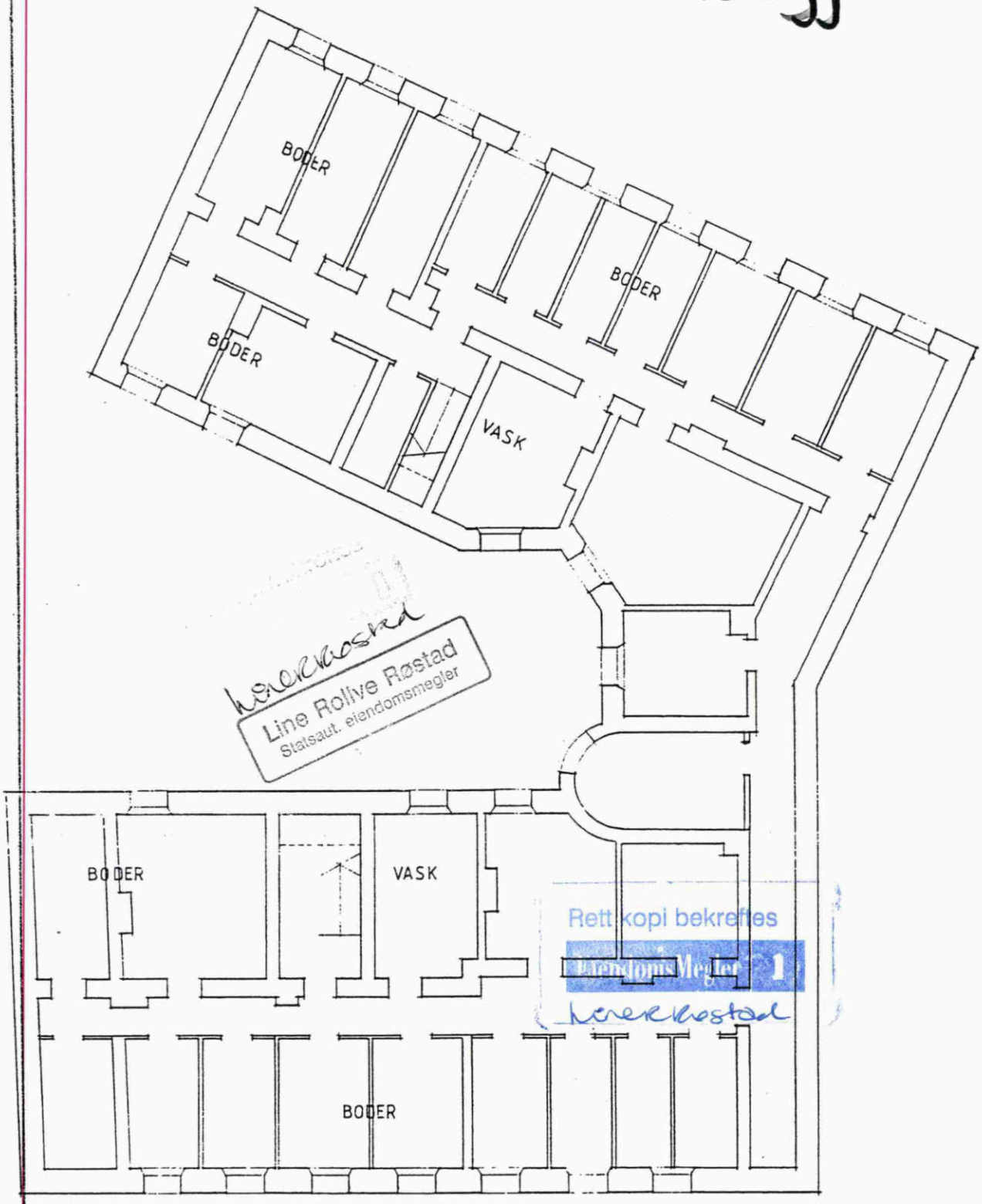
Ullevålsveien 59 gnr.217/bnr.403 (L0)

Bestillingsnummer 51238 Objektnummer 1 – Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP–IBY

Gnr. 217 Bnr. 403
Ullevålsv. 59

Vedlegg 5:41 s. 1



Line Rollve Røstad
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

Vedlegg 2 av 9

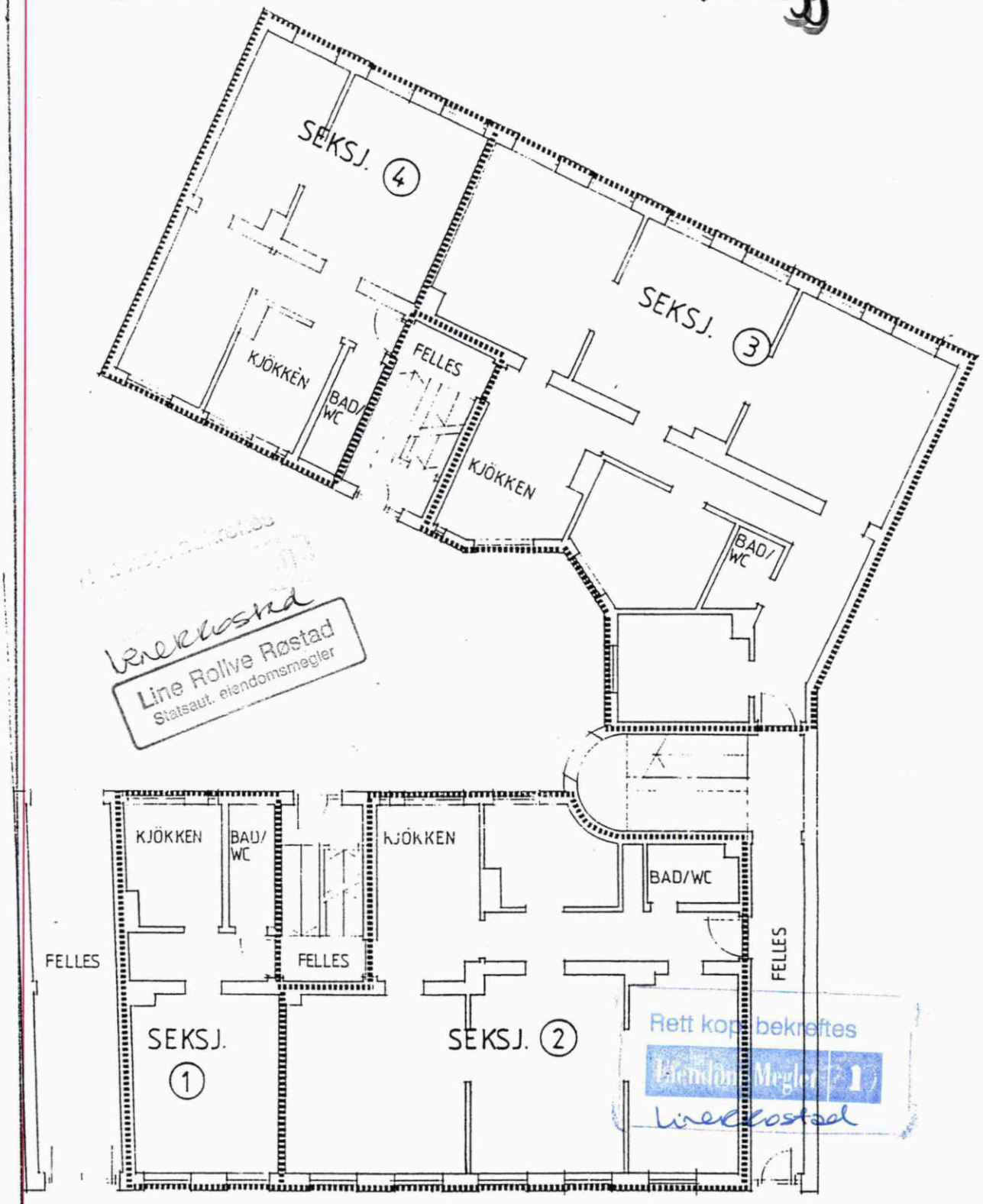
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

SEKSJONERINGSTEGNING
ULLEVÅLSVEIEN 59 - 0171 OSLO - GNR.217. BNR.403

PLAN KJELLER
OSLO, 18.11.1991

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsveien 59

Vedlegg 6:41



Line Rollve Røstad
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Eiendom Megler 1

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

Vedlegg 3 av 9

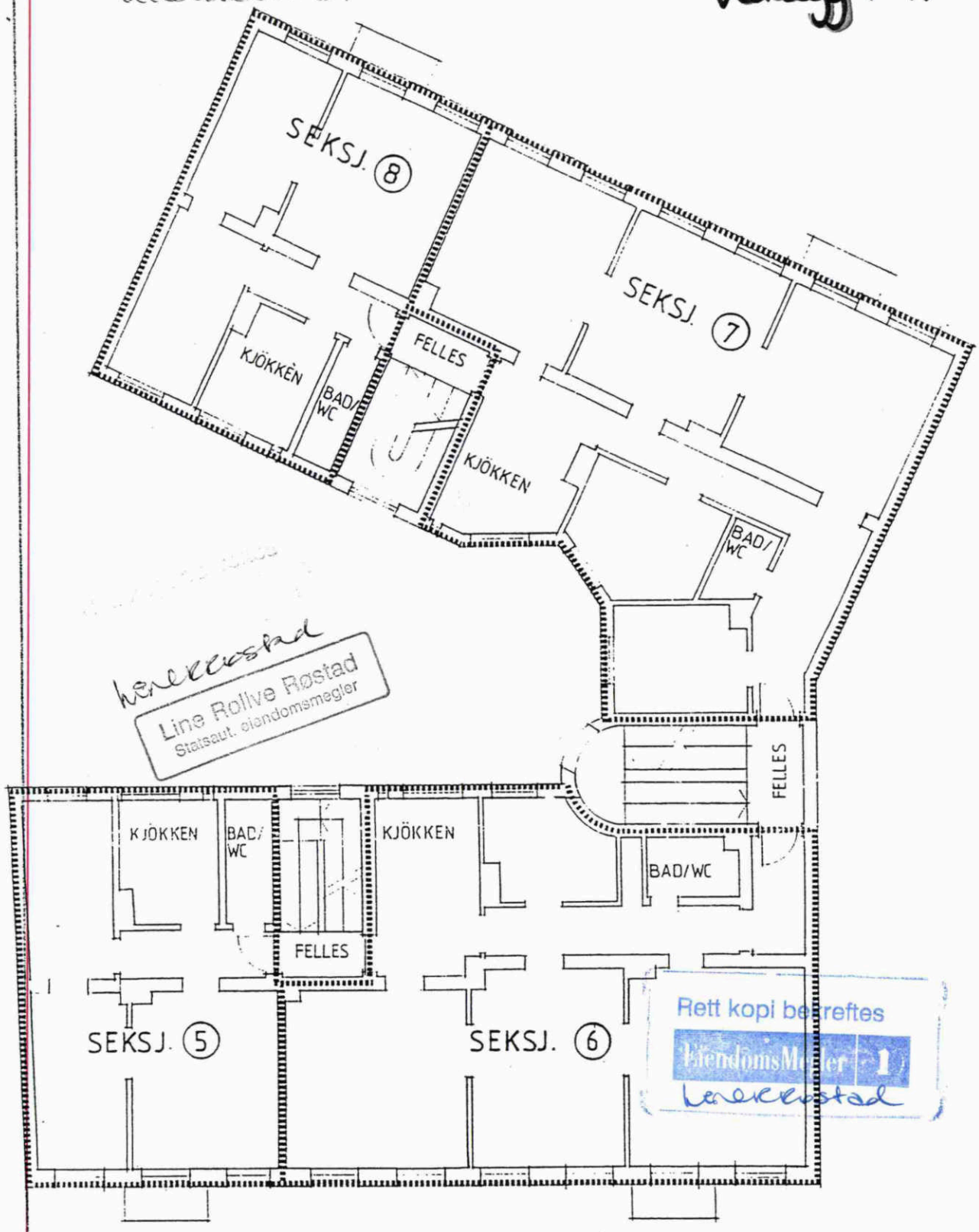
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

SEKSJONERINGSTEGNING
ULLEVÅLSVEIEN 59 - 0171 OSLO - GNR.217. BNR.403

PLAN 1 ETASJE
OSLO, 18.11.1991

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsv. 59

Vedlegg 7:41



Leieresstad
Line Rollve Røstad
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Leieresstad

Vedlegg 4 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999 JHP

SEKSJONERINGSTEGNING
ULLEVÅLSVEIEN 59 - 0171 OSLO - GNR.217. BNR.403

PLAN 2 ETASJE
OSLO, 18.11.1991

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsv. 59

Vedlegg 8:41



Line Rollve Røstad
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Brendåm Megler 1

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

Vedlegg 5 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1992

SEKSJONERINGSTEGNING
ULLEVÅLSVEIEN 59 - 0171 OSLO - GNR:217. BNR.403

PLAN 3 ETASJE
OSLO, 18.11.1991

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsvn. 59

Vedlegg 9:4b J



Line Rollve Rastad
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Eiendom Megler 1

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

Vedlegg 6 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

SEKSJONERINGSTEGNING
ULLEVÅLSVEIEN 59 - 0171 OSLO - GNR.217. BNR.403

PLAN 4 ETASJE
OSLO, 18.11.1991

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsv. 59

Vedlegg 12:41



Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Mørkved

Vedlegg 7 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

revidert 13.12.98

B 60

ULLEVÅLSVEIEN 59 OSLO
LOFTSUTBYGGING

REVIDERT BYGGEMELDING
- fremtidig situasjon -

TEGN. NR. : 204
TEGN. TITTEL : PLAN LOFT - MÅL 1:100
DATO : 03.11

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61 B 0171 OSLO
TLF. ISDN 22 56 86 85 FAX 22 56 43 83

Rett kopi bekreftes
Peter Ums Meglerforetak

Vedlegg 8 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

B 60

revidert 13.12.98

ULLEVÅLSVEIEN 59 OSLO
LOFTSUTBYGGING

REVIDERT BYGGEMELDING
- fremtidig situasjon -

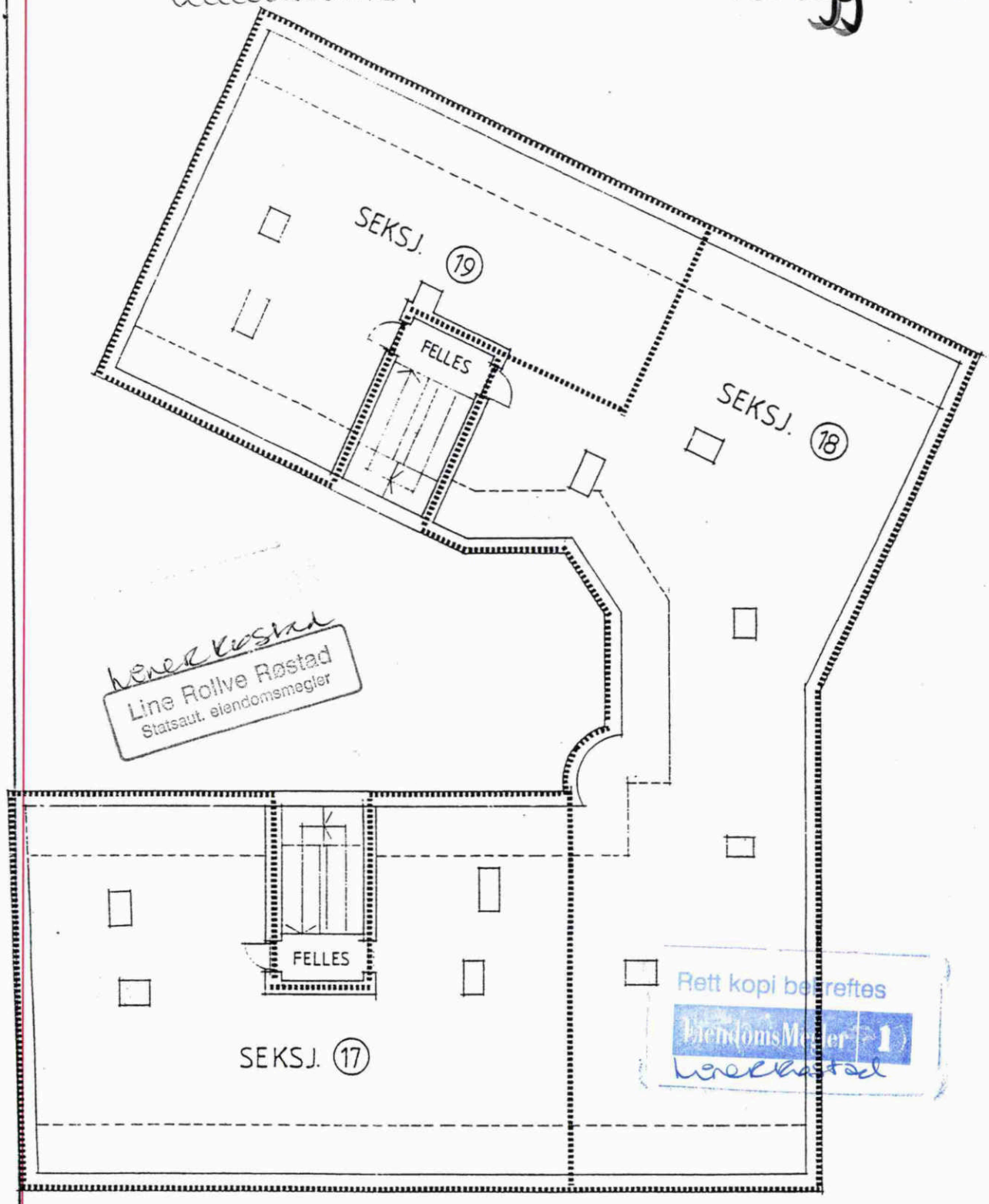
TEGN. NR. : 205
TEGN. TITTEL : PLAN TAK - MÅL 1:100
DATO : 6.03.98

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR A/S
ULLEVÅLSVEIEN 61 B 0171 OSLO
TLF. ISDN 22 56 86 85 FAX 22 56 43 41

Vedlegg 11:41

Gnr. 217 bnr. 403
Ullevålsv. 59

Vedlegg 10:416



Leverkrostad
Line Rollve Røstad
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Leverkrostad

FØR REKSEKSJONERING

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

Vedlegg 9 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
26 MAI 1999

SEKSJONERINGSTEGNING
ULLEVÅLSVEIEN 59 - 0171 OSLO - GNR.217. BNR.403

PLAN LOFT
OSLO, 18.11.1991

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 4014 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

20250513 Årsmøte Ullevålsveien 59 signert

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Bermann, Andreas Dan Vaa (29.01.1971), signert 13.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Ulstad, Birk Andreas (17.04.1995), signert 14.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

Organisasjonsnummer: 985172455
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:15, Bakgården om ikke annet meldes.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Vaa Bermann er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Andreas Vaa Bermann foreslått. Som protokollvitne ble Birk Andreas Ulstad foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bermann, Andreas Dan Vaa (29.01.1971), 13.05.2025
- Ulstad, Birk Andreas (17.04.1995), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det er ikke meldt seg noen kandidater til styreledervervet. I årsmøtet må det velges en styreleder. Styret skal bestå av 2 styremedlemmer i tillegg.
Styret anbefaler igjen at styrets medlemmer og styreleder er fra sameiets seksjonseiere og ikke eksterne. Årsaken til dette er seksjonseierne forventes å ha mer eierskap til sameiet og eiendommen, samt at ekstern styreleder eller styremedlemmer vil være langt dyrere enn hva sameiet bør bruke på dette arbeidet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christine Løvli

Følgende stilte til valg:
Christine Løvli

8. Orientering om eierskap og vedlikeholdsoppgaver og -ansvar for takterrassene

Som følge av at det er oppdaget en lekkasje i membranen på en av takterrassene og diskusjon rundt ansvarsforhold mtp. reparasjon er følgende avdekket:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bermann, Andreas Dan Vaa (29.01.1971), 13.05.2025
- Ulstad, Birk Andreas (17.04.1995), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Til tross for at det kan virke som intensjonen var at takterrassene skulle seksjoneres som tilleggsdel til hver av loftsleilighetene da disse ble bygget, er det påstått fra kommunen at det ikke ble søkt om dette i forbindelse med re-seksjonering og tinglysning av seksjonene 17, 18, 19, 20, 21 og 22 i 1999.

Styreleder har hatt dialog først med Kartverket og så med Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) vedr. seksjonering av tilleggsdel, og til sist med OBOSs rådgivere. Det bekreftes at takterrassene ikke er seksjonert som tilleggsdel til loftsleilighetene.

(Se vedlagte godkjente og tinglyste søknad om reseksjonering fra 1999. Det er under pkt. 3 i denne ikke notert areal for takterrassene som tilleggsareal, og dermed heller ikke omsøkt eller behandlet. Derfor er det heller ikke registrert i grunnboken at seksjonene har tilleggsareal.)

Styret stiller spørsmålstegn ved om takterrassene måtte seksjoneres som *tilleggsdel*, eller om de faktisk inngår i hver seksjon som *hoveddel* (jfr. Eierseksjonsloven § 4), fordi de er uløselig knyttet til hver seksjon med adkomst, og det er henvist til hver av seksjonene i søknaden. Styret har derfor fulgt opp dette med kommunen (PBE) og avventer svar før man går videre for å avklare om seksjoneringen er riktig og terrassene er seksjonert som del av hver seksjon i 5 etasje, eller om det har skjedd en feil.

Om de skulle vært seksjonert som tilleggsdel, og de ikke er det, så er konsekvensen av dette at alle takterrassene i dag er del av fellesarealene for sameiet. (Når vedtektene ikke er tydeligere på dette punktet mht overflater (se vedtektenes pkt. 5.1 bokstav j.), anses nok membranen som del av konstruksjonen, og dermed sameiets vedlikeholdsansvar.)

Om takterrassen er seksjonert som del av hoveddel (eller spesifikt som tilleggsdel), og dermed ikke fellesareal, viser OBOS til at de da kan anses som seksjonseiers ansvar, jfr. vedtektenes pkt. 5.1 bokstav f.

Takterrassene ble bygget for 25 år siden. Takstmann som besiktiget skadene i membranen påpekte at den nok nærmer seg slutten på sin levetid. Om ingen deler av membranene er byttet ut siden 1999 anbefales da å legge ny membran på alle terrassene. Det vil også være langt rimeligere enn å reparere den enkelte membran/terrasse når en skade har oppstått. I alle tilfelle må den nåværende lekkasjen repareres snarlig.

Styret ønsker med dette å orientere generalforsamlingen i sameiet om dette, samt påpeke at det er sannsynlig at det vil påløpe en vesentlig kostnad til reparasjon av den identifiserte skaden samt ev. utskifting av membran på alle terrassene, enten for de gjeldende seksjonseierne, eller for hele sameiet. Sameiet har enda ikke noe vedlikeholdsfond av særlig størrelse, så dette vil eventuelt måtte dekkes med forhøyning av sameiets lån og økning av de månedlige felleskostnadene eller ekstraordinær innbetaling av felleskostnader for hver seksjonseier. En slik kostand skal i alle tilfelle behandles av generalforsamlingen, iht vedtektene.

Videre bør det også diskuteres om takterrassene fortsatt skal være fellesareal om det viser seg at de (ved en feil) er det, og dermed legges til rette for bruk av hele sameiet, eller om det er ønskelig fra både sameiet og de gjeldende seksjonseiere at takterrassene seksjoneres som tilleggsdel til deres seksjoner og dermed blir deres eiendom og vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet ber styret om videre å utrede saken i samarbeid med de gjeldende seksjonseierne for så å legge frem saker med forslag til vedtak i ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret om videre å utrede saken i samarbeid med de gjeldende seksjonseierne for så å legge frem saker med forslag til vedtak i ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bermann, Andreas Dan Vaa (29.01.1971), 13.05.2025
- Ulstad, Birk Andreas (17.04.1995), 14.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4014
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

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

Dato for årsmøtet:
25. juni 2025 kl. 19:00, Bakgården i Ullevålsveien 59, eller digital fremmøte etter avtale med styret..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppfølging etter vedtak i sak 8 fra årsmøtet den 13. mai 2025
Sameiet har lekkasje fra minst to ulike punkter i takets membran, noe som er bekreftet at teknisk fagfolk. Dette påvirker i sin natur vårt 25 år gamle tak, og vi har en sterk anbefaling på å skifte ut all membran på taket for å unngå ytterligere skade på bygningsmassen. Styret har også siden september i fjor forsøkt å gjøre utbedringer på trappehusene, som er en del av sameiets felleseie, for å disse er råtne og kan potensielt også føre til lekkasjer. Se flere detaljer i “Årsmøte 2025” i Vibbo.

Styret reiste også spørsmål ved seksjonering av takterrassene, tilbake til utbygging og kommunal behandling ved tinglysning i 1999. Skisser hentet fra “Årsmøtet 2025”

Om du er forhindret fra å delta på årsmøtet ber vi deg om å gi fullmakt til styreleder eller andre seksjonseiere, som kan avgi stemme på dine vegne..

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orientering om eierskap og vedlikeholdsoppgaver og -ansvar (videreført fra 13. mai 2025)
6. Rehabilitering av tak, takterrasser, trappehus og potensielt skifte av skrå loftsvinduer
7. Orienteringssak om formfeil i Plan- og bygningsetaten ved godkjent seksjonering av loftsleilighetene med takterrasser i 1999
8. Eksklusiv bruksrett på takterrassene over seksjon 19 og seksjon 20
9. Seksjoneringsbegjæringen, korreksjon, Plan- og Bygningsetaten fra 1999
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Christine Løvli

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Orientering om eierskap og vedlikeholdsoppgaver og -ansvar (videreført fra 13. mai 2025)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet står overfor et nødvendig tiltak knyttet til utskifting av membranene under takterrassene. Disse har nådd sin tekniske levetid, og det er oppdaget lekkasjer. For å beskytte bygningsmassen og forebygge skader, har teknisk fagpersonell anbefalt reparasjon og utskiftning av hele eller deler av takkonstruksjonen på og rundt takterrassene i sameiet. Ønsker du mer informasjon henvises du til årsmøtet i sameiet avholdt 13 mai 2025.

Det har vært reist spørsmål om ansvaret for utskiftning ligger på den enkelte seksjonseier eller sameiet. Etter gjennomgang av vedtektene, avsjekk og dialog med advokater, samt innsyn i erfaringer fra tilsvarende saker i andre sameier, fremstår det tydelig at ansvaret ligger hos sameiet. Dette bekreftes også av entreprenører som har vært på befaring av takterrassene, og deres erfaring med liknende rehabiliteringsprosjekter i andre sameier.

Dette er også i samsvar med styrets behandling av rehabilitering av balkonger tilbake til 2019. Se vedlegg for mer informasjon.

Begrepsavklaringer: Hva menes med vedlikeholdsplikt, reparasjon og utskiftning?

- **Vedlikeholdsplikt:** Seksjonseieren plikter å holde sin bruksenhet i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for andre seksjonseiere.
- **Reparasjon eller utskiftning:** Utbedring av skader eller utskiftning av utstyr, installasjoner, materiell eller konstruksjon som har behov for dette.

Ønsker du mer informasjon om seksjonseiers plikter og sameiets plikter henvises du til vedlegg, som belyser tema hentet fra vedtektene i sameiet.

Lekkasjen nevnt ovenfor er påvist ikke kan skyldes feil bruk eller forsømt vedlikehold fra den enkelte seksjonseier. Takstmann som har vært på befaring har påpekt at membranen krymper over tid og at materialtretthet er å forvente når konstruksjonen er over 25 år gammel.

Entreprenørene som har vært på befaring har også påpekt at monteringen av rekkverket på hele taket er gjort på en måte som øker sannsynligheten for punktering av membranen når den blir eldre.

Konstruksjonen har simpelthen nådd sin levetid, og dette utløser sameiets ansvar for å vedlikeholde bygningen og felles installasjoner på en forsvarlig måte – i tråd med vedtektenes punkt 5.2. Det inkluderer erstatning av tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35 – som skrevet i vedtektene. Dette er en kjent kostand for styret per i dag på ca 15-25.000 på innendørs skader i seksjonseiers leilighet.

Orienteringen over har gitt styret et inntrykk av at vedtektene må gjennomgås for å sikre tydelighet i ansvarsfordeling, juridiske forhold og lovverk for å sikre seksjonseiere og sameiet.

Med denne orienteringen om vedtektene, er heller ikke seksjonering av arealene i bygget relevant for spørsmålet rundt ansvarsfordelingen mellom seksjonseiere og sameiets ansvar for reparasjon og utskiftning av takkonstruksjon, og annet nevnt i orienteringen, ved endt levetid.

Styrets innstilling er fremmet i seksjonen "Forslag til vedtak".

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å utarbeide et utkast til endring i de aktuelle delene av vedtektene, for å fjerne eventuell utydelighet som gjenstår, i formuleringer knyttet til vedlikeholdsplikt og ansvar for reparasjon og utbedring. Årsmøtet ber om at utkastet fremlegges til avstemning ved neste årsmøte, mai 2026.

Vedlegg

1. Styrets behandling av rehabilitering av balkonger i sameiet 2019.pdf
2. Ansvarsfordeling sameiet vs seksjonseiere.pdf

Sak 6

Rehabilitering av tak, takterrasser, trappehus og potensielt skifte av skrå loftsvinduer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter forespørsel fra Årsmøtet den 13. mai 2025 har styret, ved varamedlem Birk Andreas Ulstad, fulgt opp årsmøtets vedtak om å hente inn tilbud fra entreprenører om reparasjon og utskiftning av sameiets tak-konstruksjon.

Styret har hentet inn totalt fire tilbud fra entreprenørene som har vært på befaring.

Totalkostnad for rehabilitering av takkonstruksjonen ligger mellom 0.95-1.77 mNOK eks. mva. Det er krystallklart, både basert på dialog og oppfølging fra leverandørene i tillegg til referanser og erfaringer fra like omfattende prosjekter, at de billigste leverandørene også er de minst erfarne. De vekker liten tillitt, og det antas at de ikke har tilstrekkelig gjennomføringsevne.

Leverandørene ble bedt om å levere tilbud på angitt mal, for å forenkle behandling og tydeliggjøre kostnader. Til tross for dette, er tilbudene dessverre ulikt strukturert og krevende å sammenlikne direkte. De inneholder også ulike opsjoner for tilleggsarbeid. Ingen av tilbudene omfatter reparasjon av skadene som evt. har oppstått i seksjonen som har hatt lekkasjer fra takkonstruksjonen, da skadeomfanget er ukjent inntil man åpner opp

konstruksjonen under rehabiliteringen. Styret ser derfor behov for å følge opp noen av leverandørene for bl.a å kvalitetssikre oppdragsforståelse, innhold og priser.

Usikkerheten rundt sammenlikning av tilbud, sammenheng med trappehus og behovet for utskiftning av skråvinduer i takkonstruksjonen, gjør at styret finner det vanskelig å anbefale valg av entreprenør med nåværende informasjon.

Ved rehabilitering bør sameiet også vurdere:

- Arbeid med å skifte ut kledningen på trappehuset, som ble bestilt gjennomført av Hjelpende Hånd (Sameiets leverandør av vaktmestertjenester), er ikke gjennomført til ønsket tid og standard, og potensielt delvis ikke utført. Entreprenørene som har vært på befaring har påpekt at det vil være nødvendig å bytte ut deler av kledningen på trappehuskonstruksjonen når man legger nytt membran og tekker dette opp til veggene.
- Styret har også blitt gjort oppmerksom på at skråvinduene i loftsleiligheten er gamle og flere steder er punktert med fukt og væskeansamling mellom vindusglassene, og at disse også nærmer seg enden av sin levetid.

Styret anbefaler å gjøre disse utbedringene når vi først har kran og stillas tilgjengelig i rehabiliteringsprosjektet, for å spare kostnader.

Styret ønsker å invitere seksjonseiere med ønske og interesse om å delta i videre arbeid, gjennom et «Takutvalg» for å jobbe videre med å klargjøre omfanget for rehabiliteringsarbeidet, følge opp dialogen med de mest lovende leverandørene og be om presisering av tilbud. Disse må tydeliggjøre de forskjellige kostnadselementene og inkludere alle deler av takkonstruksjonen som burde repareres eller skiftes ut.

Finansiering av rehabiliteringen

Sameiet har ikke et vedlikeholdsfond med tilstrekkelig egenkapital til å foreta noen av utbedringene som er aktuelle. Alternativet er å ta opp lån i sameiet som vil øke felleskostnadene. Årsmøtet burde gi styret mandat til å ta opp lån for å gjøre de nødvendige reparasjonene og utskiftningene i takkonstruksjonen innenfor en gitt ramme. Kostnader utover denne rammen burde kreve ny godkjenning i sameiets Årsmøte.

For å tydeliggjøre hva den finansielle kostnaden kan innebære, har styret regnet på hva økningen i fellesutgifter vil være. Regnestykket er gjort med utgangspunkt i dagens totale felleskostnader (før eventuelle planlagte nedbetalinger på IN-ordningen) og baserer seg på å øke eksisterende låneramme uten å endre nedbetalingstiden.

En økning i eksisterende låneramme på **for eksempe**l 2 mNOK er estimert til å føre til en ~12% økning i felleskostnader for hver seksjonseier. Dette er før eventuelle justeringer i andelen av kostnadselementer som kan tenkes at dekkes i større grad av seksjonseiere med takterrasse, så reelt sett vil kostnaden bli noe mindre.

Da endelig lånebeløp avhenger av endelig valg av leverandør er det vanskelig å si eksakt hva kostnadsøkningen blir, men regnestykket burde gi sameiet en god pekepinn på den økonomiske konsekvensen av å gjennomføre nødvendig rehabilitering av byggets takkonstruksjon.

Styret vil i forkant av årsmøtet sende et tillegg med oversikt over den enkeltes prosentvise økning i felleskostnader, i henhold til sameierbrøk.

Vedlikeholdsplikten til seksjonseiere med takterrasse
Ihht sameiets vedtekter har ikke nevnte seksjonseier utvidet ansvar og vedlikeholdsplikt.
Til tross for at vedtektenes siste avsnitt i 5.2, «Vedlikeholdsplikten [til sameiet] omfatter også skjermvegger med dører mellom takterrasser der hvor disse fungerer som rømningsveier mellom seksjoner og oppganger.», er

det åpnet for å dekke en større andel av nødvendig utskiftning av råtten kledning på skillevegger mellom fire av terrassene.

Til tross for at rekkverket er nødvendig for å sikre felles rømningsveier over takterrassene, er det åpnet for å dekke en større andel av kostnaden til nytt rekkverk. Det kreves nytt rekkverk, da gjennomføringen fra 1999 er gjort på en måte som kan perforere membranen. Dagens rekkverk er for øvrig ikke godkjent etter moderne byggestandarder, som krever en minstehøyde på 120 cm når fallhøyden er på mer enn 10 meter.

Til tross for at flere entreprenører har påpekt at terrassebordene regnes som en del av takkonstruksjonen fordi de beskytter membranen fra unødvendig slitasje, inkludert ved bruk av felles rømningsveier, er det åpnet for å dekke en større andel av kostnaden til terrassebordene på taket. All kostnad utover det sameiet felles velger som standard, for eksempel oppgradering av terrassebord fra standard impregnert treverk til vedlikeholdsfrie kompositmaterialer, vil dekkes av den individuelle terrasseeier.

Basert på tilbakemeldinger fra terrasseeierne har det blitt gitt positive tilbakemeldinger på å ta en noe større andel av kostnaden for elementer som kan være positivt for verdien av takterrassen. Eksakt fordeling er ikke bestemt, inntil endelig tilbud og omfang av rehabiliteringen er kjent.

Styrets innstilling er fremmet i seksjonen "Forslag til vedtak".

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret mandat til å finne beste finansieringsordning, og gjennomføre rehabiliteringsprosjektet for takkonstruksjonen i samråd med “Takutvalget”, som baseres på frivillig deltagelse. Målet for styret og “Takutvalget” er å reparere og skifte ut nødvendige og formålstjenlige deler av takkonstruksjonen for å forhindre ytterligere skade, som følge av at konstruksjonen er ved enden av sin levetid, samt gjøre løpende vurderinger i forhold til andre forhold som er nevnt i dette dokumentet. Årsmøtet gir styret mandat til å finansiere rehabiliteringsprosjektet, gjennom opptak av nytt lån eller refinansiering og økt låneramme på eksisterende lån, med en ramme oppad begrenset til 2,5 mNOK.

Sak 7

Orienteringssak om formfeil i Plan- og bygningsetaten ved godkjent seksjonering av loftsleilighetene med takterrasser i 1999

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Underlaget som ble delt i Årsmøtet, 13. mai 2025, la frem originale, tinglyste dokumenter fra seksjoneringsbegjæringen fra 1999, da bygården ble bygget ut med loftsleiligheter og takterrasser.

I årsmøtet 13 mai 2025 hadde styret forsøkt å gjenoppta dialog med kontaktpersonen i Plan- og Bygningsetaten (PBE) i Oslo Kommune, som bistod med å fremskaffe de tinglyste dokumentene i februar 2025. Maildialogen havnet ved en feil på en annen sak i PBE sitt system, men feilen ble oppdaget da varamedlem Birk Andreas Ulstad tok over oppfølgingen av PBE, i tråd med årsmøtets vedtak.

Drøftelsen fra styret under forrige ordinære årsmøte inkluderte spørsmål ved om PBE hadde gjort en formfeil da seksjoneringen ble godkjent og tinglyst i 1999.

Se vedlagte mailtråder med tidligere styreleder og en forespørsel om rask tilbakemelding, grunnet den

prekære saken, gjorde at styret fikk en skriftlig uttalelse fra PBE den 30. mai 2025. Mailhistorikken av 25. april og 5. mai, de originale tinglyste dokumentene og PBE sin skriftlige uttalelse ligger vedlagt.

Slik saken foreligger ble seksjoneringsbegjæringen fra 1999 godkjent av Oslo Kommune. Ingen av takterrassene ble registrert som tilleggsareal.

Seksjon 17, 18, 21 og 22 har direkte adkomst til takterrassene fra egen seksjon og er således sammenhengende med seksjonens hoveddel.

Seksjon 19 og 20 har adgang til takterrassen via felles trappeoppgang, og de skulle derfor vært seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Likevel ble de godkjent slik de ble søkt om (som hoveddel).

Denne formfeilen fra Oslo Kommune utgjør en usikkerhet i de privatrettslige forholdene rundt takterrassene til seksjon 19 og 20.

For å rette opp i denne formfeilen permanent, vil det være nødvendig å søke om reseksjonering for å registrere arealene som tilleggsdeler til de respektive seksjonene. Da dette er en noe omfattende og tidkrevende prosess, kan arealene på kort sikt reguleres gjennom privatrettslige avtaler som fastsetter bruksretten og vedlikeholdsplikten til arealene.

Styret anbefaler å rydde opp i forholdene gjennom både kortsiktige og langsiktige tiltak, presentert i sak 8 og sak 9.

Styrets innstilling er fremmet i seksjonen "Forslag til vedtak".

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret om å konkludere saken med Plan og Bygningsetaten.

Vedlegg

3. 20250530 Uttalelse fra PBE.pdf

4. UV59 mailer til PBE.pdf

Sak 8

Eksklusiv bruksrett på takterrassene over seksjon 19 og seksjon 20

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jf. Redegjørelsen i sak 7 fra Plan- og Bygningsetaten om seksjoneringsbegjæringen fra 1999, er det behov for å sikre sameiet mot privatrettslige risiko knyttet til bruksretten til takterrassene.

Seksjon 19 og seksjon 20, som er berørt, har historisk blitt solgt med «privat takterrasse» eller liknende formuleringer i salgsoppgaver. Til tross for at sameiet alltid har etterfulgt prinsippene om eksklusiv bruksrett til takterrassene, åpner dermed konklusjonen rundt formfeil av PBE i seksjoneringsbegjæringen fra 1999 for privatrettslig risiko for sameiet. Tvil rundt rettighetene til takterrassene kan åpne for konflikter og i ytterste fall søksmål fra tidligere eller fremtidige eiere, dersom det ikke adresseres.

Styrets innstilling er fremmet i seksjonen "Forslag til vedtak".

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar eksklusiv bruksrett på følgende arealer og ber styret om å sende inn nødvendig informasjon til Kartverket for å få bruksretten tinglyst. Eier av seksjon 19 skal ha eksklusiv bruksrett på takterrassen over seksjon 19, markert i vedlagt seksjoneringsbegjæring fra 1999. Eier av seksjon 20 skal ha eksklusiv bruksrett på takterrassen over seksjon 20, markert i vedlagt seksjoneringsbegjæring fra 1999. Bruksretten skal ikke begrense andre beboere i sameiet sin bruk av felles rømningsveier over takterrassene i sameiet.

Sak 9

Seksjoneringsbegjæringen, korreksjon, Plan- og Bygningsetaten fra 1999

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jf. Sak 7 og sak 8, er det behov for å korrigere formfeilen i seksjoneringsbegjæringen som ble godkjent av Oslo Kommune, Plan & Bygg, da loftsleilighetene og takterrassene ble bygget ut i 1999. Dette vil også bidra til tydeliggjøringen av vedtektene, jf. Sak 5.

Reseksjonering er nødvendig for å permanent fjerne den privatrettslige risikoen for sameiet i denne saken. Erklæring og tinglysning av eksklusiv bruksrett er begrenset til 30 års varighet og kan omgjøres av 2/3 flertall i et årsmøte. Reseksjonering, gjort etter riktig prosess med korrekt dokumentasjon, er permanent.

Reseksjonering kan være en omfattende prosess, og vil ha en behandlingstid på minimum 12 uker ifølge PBE sin svarfrist på søknader om seksjonering og reseksjonering. Styret anbefaler å benytte rådgivning fra fagkyndige i dette arbeidet for å registrere takterrassene for seksjon 19 og seksjon 20, som tilleggsarealer til eksisterende hoveddel. Se skisser vedlagt.

Styrets innstilling er fremmet i seksjonen "Forslag til vedtak".

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret kan foreta prosess om å søke om reseksjonering for å registrere arealet på takterrassene over seksjon 19 og seksjon 20 som tilleggsdeler til eksisterende hoveddel, i henhold til oppmerking på de originale, tinglyste plantegningene som ble lagt ved den godkjente seksjoneringsbegjæringen fra 1999.

Vedlegg

5. Takterrasser og areal i sameiet ullevållsveien 59.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for å ta inn en varamedlem med bakgrunn i at nåværende varamedlem flytter fra sameiet.- Styret har fått henvendelse fra sameier Simen Arnekleiv, som også har sin faglige bakgrunn som arkitekt og byggingeniør

Innstilling

Styrets innstilling er at Simen Arnekleiv velges som varamedlem og bidragsyter i styret for to år.

Roller og kandidater

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

- Simen Arnekleiv

  Varamedlem velges for to år

Styrets behandling av rehabilitering av balkonger i sameiet 2019


Sameiet Ullevålsveien 59 - Viktig info vedr. balkonger - Innkalling til ekstraordinært årsmøte 8.10.2019

Svar | Svar til alle | Videresend | ...

SU Styret Ullevålsveien59 <styret@uv59.no>
Til Espen Schjelderup
Kopi Johnny Nilsen
fre. 04.10.2019 18:12

Du har svart på eller videresendt denne meldingen.

20171206 Sameierbrøk med prosent.pdf 50 KB
Fullmakt - Ekstraordinært sameiermøte.pdf 37 KB

Utkast varsel til sameiet:

Til alle sameiere i sameiet Ullevålsveien 59

Som informert per mail 1.10.2019, har sameiet fått pålegg om å sikre balkongene mot Ullevålsveien mot nedfall innen 4.10.2019, hvor det som resultat av dette er montert stillaser mot Ullevålsveien de seneste dagene. Vi beklager igjen kort varsel!

Informasjon i mail

Litt historikk:

Styret avholdt i vår en befaring med murerfirmaet Thorendahl AS ifm. allerede påbegynte murerarbeider i sameiet, samt en vurdering av en balkong mot Ullevålsveien som i lengre tid har hatt synlige skader og tegn til forfall.

Ifm. befaringen påviste mureren at flere, muligens alle balkongene var i en slik forfatning at de med stor sannsynligvis måtte rehabiliteres, samtidig som det ble konstatert at ingen av balkongene var i slik forfatning at det var snakk om at de utgjorde noen umiddelbar risiko for nedfall eller svikt i konstruksjon.

Vi ba i denne forbindelse om et prisoverslag/tilbud på en slik rehabilitering, uten å motta dette før sommeren.

Etter ferien, 21.8.2019, mottok styret et skriftlig varsel fra Plan- og bygningsetaten, om sikring og istandsetting av balkonger mot Ullevålsveien, etter at de i løpet av sommeren hadde vært på befaring etter å ha mottatt bekymringsmelding om balkongenes tilstand.

Styret gjennopptok dialogen med murerfirmaet umiddelbart etter dette varselet, hvor vi i september fikk innhentet tilbud på arbeidene.

Vi har i tillegg forsøkt å innhente flere tilbud, samt vært i dialog med bygningsvernsenteret Murbyen Oslo for å kartlegge behovet for utbedringer.

Den 23.9.2019 mottok styret et nytt varsel fra Plan- og bygningsetaten, denne gang med frister og varsler om tvangsmulkt dersom fristene ikke overholdes.

Styret har med dette akseptert tilbudet fra Thorendahl AS, med forbehold om at vi er avhengige av å få finansiering på plass før endelig aksept.

Vår foreløpige aksept betyr imidlertid at vi har godtatt kostnader knyttet til montasje av stillas, slik at vi har kunnet sikre balkongene mot nedfall innen fristen, 4.10.2019.

Mottatt tilbud omfatter total rehabilitering av samtlige balkonger, inklusive 3 balkonger mot Collets gate, inklusiv allerede monterte stillas, søknadsprosess, opprydding og malerarbeider (ikke hele fasader).

Sameiet har ikke foreløpig fått pålegg om utbedring mot Collets gate, men styret vurder at det er nødvendig å rehabilitere disse samtidig da også disse er påvist i dårlig forfatning.

Mureren mener riktignok at balkongene mot Collets gate er i litt bedre forfatning enn mot Ullevålsveien og at vi her muligens slipper å rehabilitere bærestål/konstruksjon, som i tilfellet vil være noe kostnadsbesparende.

Alle balkonger vil restaureres iht. opprinnelig uttrykk/stil, da dette også er en forutsetning fra både styret og Byantikvaren i Oslo.

Totalkostnad, iht. tilbud, inklusiv potensiell utskiftning av konstruksjon/bærestål mot Collets gate, vil utgjøre 1,5 millioner inkl. mva. Dette inkluderer også et risikopåslag på 10% (styret regner inn dette på alle rehabiliteringsprosjekter, da vi av erfaring så- og si alltid får behov for dette pga. uforutsette kostnader/tillegg)

Dette er altså full kostnad, dersom det viser seg at alt må byttes ut.

Da dette regnes som vedlikehold, vil samtlige sameiere bli berørt av kostnadene, etter sameierbrøk (se vedlegg for gjeldende brøker i sameiet).

Vi har to alternativ for finansiering, som vi må stemme over i et <u>ekstraordinært årsmøte</u> snarest:

Alternativ 1: Låneopptak

Alternativet fordrer at vi får innvilget mer lån fra banken vår.

Vi vil i tilfellet be om et lån hvor vi får utbetalt kun det vi har behov for innenfor rammen på 1,5 mill., med mulighet til å redusere det totale låneopptaket dersom det skulle vise seg å bli mindre.

Totalkostnaden vil legges til fellesgjeld iht. sameierbrøk og medføre en økning av fellesutgifter.

Alternativ 2: Innskudd fra hver enkelt seksjon

Alternativet fordrer innskudd fra hver enkelt seksjonseier. Betalinger vil sannsynligvis skje i takt med betalingsplan fra entreprenøren, slik at det blir en viss forutsigbarhet mht. betalingsfrister. Vi vil komme tilbake med mer konkrete opplysninger om det praktiske rundt innbetalinger, dersom dette alternativet blir valgt. Man vil også her betale faktisk total kostnad, inklusive eventuelle tillegg, fordelt etter sameierbrøk.

Med dette innkaller vi til ekstraordinært årsmøte førstkommende tirsdag, 8.10.2019, kl: 18:00 i bakgården.

Agendaen for møtet er å stemme over ovennevnte alternativ 1 eller 2. Møtet er estimert til 30 min.

Dersom dere ikke har anledning til å stille til dette møtet kan dere fylle ut vedlagte fullmakt, med navn- og seksjonsnummer,

samt hvem dere ønsker skal stemme på deres vegne. Dere må også gi klar beskjed/instruks om hvilket alternativ dere

stemmer for (kan skrives inn på fullmakten).

Eventuell fullmakt returneres signert og ferdig utfylt på epost til styret@uv59.no snarest mulig og senest 1 time før møtet.

Vi er avhengige av rask fremdrift mht. risiko for tvangsmulkt fra kommunen, samt et ønske om å få utført rehabiliteringen så raskt som mulig. Frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte kan allikevel ikke være mindre enn 3 dager - dette til orientering.

Kommunen har gitt oss frist til 1.12.2019 på ferdigstillelse av rehabiliteringen. Det er fortsatt for tidlig for å si om vi vil klare dette eller om vi må søke utsettelse.

Vi har stor tiltro til Thorendahl AS basert på firmaets renommé og referanser, samt foreløpig dialog og befaringer, samt allerede utført arbeid i gården.

Styret håper at prosjektet vil gå smidig uten nevneverdige hindringer og forsinkelser.

NB! Dere som har leilighet mot stillaser anbefales å holde vinduer lukket og balkongdører låst når dere ikke er hjemme pga. risiko for innbrudd via stillas.

Med vennlig hilsen

Espen Schjelderup
Styreleder

Sameiet Ullevålsveien 59
0171 Oslo
styret@uv59.no

Hentet fra vedtektene for Sameiet Ullevållsveien 59

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde enheten

Sameiets vedtekter, 5.1, sier det slik:

"Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper."

Vedlikehold i denne sammenheng handler primært om overflater og renhold – ikke større konstruksjonsmessige tiltak. Punktliste A-J i samme delvedtekt presiserer hva vedlikeholdsplikten omfatter. I tredje avsnitt etter punktlisten, presiseres det eksplisitt hvilke elementer i punktlisten som også omfatter reparasjon og utskiftning:

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

De nevnte leddene sier altså at vedlikeholdsplikten eksplisitt inkluderer reparasjon og utbedring av utstyr (vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker), apparater (brannslukningsapparat), skap, benker og innvendige dører med karmer. Punkt j – som gjelder **overflater på vegg og dekke på balkong/terrasse** – er ikke med i denne opplistingen, og omfattes derfor ikke av seksjonseiers plikt til reparasjon eller utskifting.

Videre, i fjerde avsnitt, står det:

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm.

I vedtektene, 5.2, står det i første avsnitt:

«Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon, utskifting og utbedring av tilfeldige skader når det er nødvendig, og ikke skyldes forsømt vedlikehold fra seksjonseier.»

Membranene som beskytter bygningskonstruksjonen under takterrassene, må anses som en del av takets konstruksjon – på samme måte som yttertak. Deres funksjon er å sikre bygget mot vanninntrenging, og de har dermed en felles bygningsmessig betydning.

Vedtektene presiserer eksplisitt, i delen som omtaler den individuelle seksjonseier sin vedlikeholdsplikt, at:

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

Membranene, takplatene, taktekking, terrassebord, kledning på trappehus, skråvinduer og gjerder, er alle deler av takets oppbygging eller sikring av rømningsveier. De er avgjørende for byggets tetthet og integritet, og dermed sameiets ansvar å skifte ut ved behov – på lik linje med andre takflater i bygget.

Gmail **Birk Ulstad <birkulstad@gmail.com>**

SV: HASTER: Avklaring rundt seksjoneringssak fra 1999 - Ullevålsveien 59C - Sak 2025/02572

Benedicte Fjelltveit <benedicte.fjelltveit@pbe.oslo.kommune.no> 30 May 2025 at 12:03
To: Birk Ulstad <birkulstad@gmail.com>, Adela Sofie Søiland <sofie.soiland@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: "uv59@styrerommet.no" <uv59@styrerommet.no>, PBE Postmottak <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>

Hei,

Viser til telefonsamtale tidligere i dag og mottatte e-poster av 24.04.25, 05.05.25 og 30.05.25.

Tidligere innsendte e-poster hadde ved en feil blitt registrert på en annen sak, og det er derfor dere ikke har fått beskjed om noe saksnummer.

Jeg har rettet opp i dette, og det er nå registrert en forespørsel hos oss med saksnummer 2025/02572.

Jeg har også sett nærmere på spørsmålene dere stiller, så dere kan anse dette som vårt svar på henvendelsen deres.

Slik jeg forstår saken har det vært stilt spørsmål om takterrassene kan sies å være registrert som tilleggsdeler til seksjonene

17-22. Dette har dere fått tilbakemelding fra både oss og Kartverket om at ikke er tilfellet. Ingen av disse seksjonene er registrert med tilleggsdeler.

På bakgrunn av denne tilbakemeldingen stiller dere nå spørsmål om det kan tenkes at takterrassene er seksjonert som en del av hoveddelen til de respektive seksjonene. Dere viser blant annet til kommentarutgaven til eierseksjonsloven som gjaldt på tidspunktet disse seksjonene/takterrassene ble reseksjonert hvor det vises til at også utendørs arealer kan være en del av hoveddelen der dette henger klart sammen med resten av hoveddelen. Det er vist til at blant annet balkonger kan være en slik utvidelse av hoveddel til seksjonen.

Det avgjørende for om takterrassene kan sies å ha vært en del av hoveddelen til disse seksjonene er om de er «sammenhengende» med hoveddelen og «klart» atskilt fra fra øvrige fellesarealer og/eller andre seksjoner.

Det kan se ut som at seksjonene 17, 18, 21 og 22 har direkte atkomst opp til sine takterrasser fra egen seksjon, og er således «sammenhengende» med seksjonens hoveddel. Takterrassene fremstår også som «klart» atskilt fra hverandre med høyere skillevegger, men dette er noe vanskelig å se på plantegningene fra 1999. På fasadetegninger fra byggesaken samt på ortofoto fremstår det imidlertid for meg som at skilleveggene er relativt høye og består av dører mellom terrassene for eventuelle nødstilfeller. Om det har vært foretatt bygningsmessige endringer i etterkant av reseksjoneringen i 1999 vet jeg ikke.

For seksjon 19 og 20 ser det ut som at det ikke eksisterer egne interne trapper opp til takterrassene(hvert fall ikke på seksjoneringstegningene), og de må benytte seg av felles trappeløp for å

komme seg opp. Dette medfører at terrassene i dag ikke hadde blitt godkjent som en del av hoveddelen til disse seksjonene, og de oppfylte heller ikke kravet om å være «sammenhengende» med resterende deler av hoveddelen på seksjoneringstidspunktet i 1999. På plantegningene kan det imidlertid se ut til at også disse takterrassene var tenkt å være en del av hoveddelen. Om det eksisterer(og eksisterte på reseksjoneringstidspunktet) interne «egne» trapper opp til også disse takterrassene kan de anses å være en del av hoveddelene til seksjonene, men dersom slik atkomst ikke eksisterer skulle dette vært seksjonert som tilleggsareal til seksjonene (noe som ikke ble gjort).

I en konkret sak om eventuell videre reseksjonering ville vi vurdert dette slik:

- Takterrassene til seksjon 17, 18, 21 og 22 er en del av hoveddelen til seksjonene
- Takterrassene til seksjon 19 og 20 er noe mer usikkert. De fremstår ikke som sammenhengende med hoveddelen til seksjonene, og skulle således vært seksjonert som tilleggsareal i bygning. Da dette ikke er tilfellet er det sannsynlig at vi ville ansett arealet som fellesareal i en eventuell senere reseksjonering.

De privatrettslige forholdene har vi da ikke tatt stilling til. Arealene kan være ansett som en del av seksjonene privatrettslig, og det kan være inngått avtaler og/eller vært vedtektsfestet ansvar for vedlikehold og/eller bruk av arealer ut over det som er den tinglyste situasjonen og slik kommunen tolker tegningene.

Vennlig hilsen
Benedicte Fjelltveit
senioringeniør
+47 901 30 575

Plan- og bygningsetaten
avdeling bygge- og eiendomssaker

enhet eiendomssaker indre by

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom
Sentralbord: 21 80 21 80

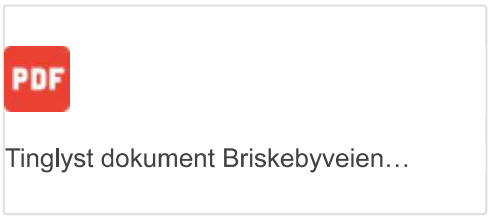
Oslo

Fra: Birk Ulstad <birkulstad@gmail.com>
Sendt: fredag 30. mai 2025 09:27
Til: Adela Sofie Søiland <sofie.soiland@pbe.oslo.kommune.no>; Benedicte Fjelltveit <benedicte.fjelltveit@pbe.oslo.kommune.no>
Kopi: uv59@styrerommet.no
Emne: Re: HASTER: Avklaring rundt seksjoneringssak fra 1999 - Ullevålsveien 59C

Some people who received this message don't often get email from birkulstad@gmail.com. Learn why this is important

Sender på nytt med vedleggene fra første mail til Sofie i morges, slik at Benedicte kan se dem.





Birk Andreas Ulstad

On Fri, 30 May 2025 at 08:31, Birk Ulstad <birkulstad@gmail.com> wrote:

> Hei,
>
> Jeg fikk et autosvar om at Sofie er på ferie til mandag, og legger derfor deg på kopi Benedicte - i håp om at du kan se på saken og hjelpe oss med å komme videre.
>
> Håper å høre fra deg i løpet av kort tid!
>
> On Fri, 30 May 2025 at 08:27, Birk Ulstad <birkulstad@gmail.com> wrote:
>
> > Hei Sofie,
> >
> > Til info: Denne saken er sendt til postmottak@pbe.oslo.kommune.no så tidlig som 25. april med oppfølgingsspørsmål 5. mai, uten at vi har fått noe svar. Vennligst se vedlagt mailhistorikk fra styrets mail som også står på kopi.
> >
> > Jeg tar derfor kontakt direkte i håp om at det er mulig å få et saksnummer og en skriftlig vurdering og uttalelse. Med klarhet rundt hvordan arealet på taket skal betraktes, kan sameiet i Ullevålsveien 59C komme videre med spørsmål rundt utbedring og ansvar for arealene på taket.
> >
> > **Saken**

Det dreier seg i hovedsak om et definisjonsspørsmål rundt hva som kan regnes som hovedseksjon, med utgangspunkt i eierseksjonsloven av 1997. Saksinformasjonen om reseksjonering fra 1999 (vedlagt), som tidligere styreleder fikk delt fra Kjetil Enger i PBE i februar, indikerer tydelig at arealene i 6. etasje (over loftsleilighetene som ble reseksjonert i reseksjoneringssaken av 1999) tilhørere de respektive loftsseksjonene i 5. etasje. Da det ikke er nevnt/annotert noe om at arealet på takterrassene er å regne som tilleggsdel/tilleggsseksjon, forstår jeg det slik at det skal regnes som en del av hoveddelen til seksjonene i 5. etasje.

Kjernen i saken er altså: Med utgangspunkt i dokumentene som ble tinglyst i 1999 og eierseksjonsloven av 1997, er terrassene i 6. etasje å regne som en del av hoveddelen til de respektive loftsleilighetene i 5. etasje?

Behov for rask avklaring og prioritet grunnet sakens prekære forhold

Sameiet står midt i en sak der membranen på takterrassen er utdatert og har ført til én lekkasje allerede. Dette spørsmålet om hoveddel vs. tilleggsdel vs. fellesareal skaper forvirring og usikkerhet i avklaringen rundt ansvar, og dette har allerede ført til at beslutningen om rehabilitering av taket har dratt ut i tid. Det kan være snakk om store beløp for å utbedre bygningsmassen, og sameiet trenger derfor å få klarhet i dette raskt.

Jeg ber derfor om at denne forespørselen (med vedlegg fra 25. april og 5. mai) får et saksnummer, og at vi mottar en skriftlig vurdering og uttalelse fra PBE.

Fortløpende kontakt

Jeg ønsker å stille meg til rådighet når det skulle være behov for raske avklaringer eller spørsmål, så ikke nøl med å ringe meg på +47 92606252 dersom det er noe. Med samme formål om raske avklaringer, inkluderer jeg min privatmail på videre dialog slik at jeg får varslinger fortløpende.

Ny styreleder i Sameiet Ullevålsveien 59

Til informasjon så har sameiet nylig gjennomført årsmøte og generalforsamling, der ny styreleder i sameiet ble valgt, Christine Løvli. Andreas Vaa Bermann, som har hatt dialogen med PBE i tidligere mailkorrespondanse, fratrer sitt styreverv da han har allerede flyttet fra bygården. Jeg bistår ny styreleder med å følge opp denne saken og sitter som varamedlem i styret.

Ser frem til å høre fra deg - og ikke nøl med å ringe eller sende SMS direkte :)

Mvh, Birk Andreas Ulstad

Varamedlem i styret, Sameiet Ullevålsveien 59

--

Birk Andreas Ulstad

Email: birkulstad@gmail.com

Mobile: +47 92606252

--

Birk Andreas Ulstad

Email: birkulstad@gmail.com

Mobile: +47 92606252

SV: spm. vedr. tinglyste dokumenter for seksjon 17, 18, 19, 20, 21 og 22 på gbnr 217/403, Ullevålsveien 59

05.05.2025 17:51

Fra: "UV59@styrerommet.no" <uv59@styrerommet.no>

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Det vises til henvendelsen under, hvor styret i Sameiet Ullevålsveien 59 har et supplerende spørsmå i samme sak:

Kan det hende at terrassene som nevnt under ikke behøvde å være seksjonert som tilleggsdel til leilighetene, men at de er en del av den enkelte seksjon som hoveddel? Ift begjæringen er det entydig at de var knyttet til den respektive seksjon, og kan det hende at dette var forutsatt fra søker i 1999. At de ikke er seksjonert som tilleggsdel er vel kun relevant om de ikke kan inngå i hoveddelen. Og hva som kan inngå i hoveddelen fremgår av eierseksjonsloven §4. Der står det at hoveddel må være sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen. I kommentaren til bestemmelsen står det at det er krav om "at hoveddelen må bestå av innendørs areale (.....) Hoveddelen kan i tillegg bestå av utendørs arealer, forutsatt at arealene anses som "bygning", som eksempelvis terrasser/balkong".

Vi ber om kommunes avklaring av dette også, da det er prekært for sameiet å få avklart om disse takterrassene er seksjonert som privat areal tilknyttet leilighetene, eller ikke seksjoert og dermed fellesareal. De har vært brukt som privat areal (foruten mulighet for rømning) siden de ble seksjonert i 1999.

mvh
Andreas Vaa Bermann
Styreleder Sameiet Ullevålsveien 59

Fra: "UV59@styrerommet.no" <uv59@styrerommet.no>
Sent: 25.04.2025 16:01
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: spm. vedr. tinglyste dokumenter for seksjon 17, 18, 19, 20, 21 og 22 på gbnr 217/403, Ullevålsveien 59

Til Plan- og bygningsetaten, enhet eiendomssaker indre by

Det vises til tidligere dialog per telefon om denne saken, hvor vi fikk tilsendt vedlagte tinglyste og godkjente søknad om reseksjonering fra 1999.
Det ble da opplyst, også fra Kartverket, at takterrassene tilknyttet seksjonene 17-22 *ikke* er seksjonert som tilleggsdel til seksjonene.

Vi skal legge frem en sak for generalforsamlingen i sameiet i denne forbindelse. Etter å ha gjennomgått det tinglyste dokumentet som jo viser at takterrassene er påtegnet med seksjonsnummer til den respektive seksjon under, spør vi oss hvordan man i dette tinglyste dokumentet/tillatelsen se at takterrassene *ikke* er seksjonert som tilleggsdel til seksjonene 17-22?

Er årsaken til dette at areal for tilleggsdel til den respektive seksjon *ikke* er påtegnet under punkt 3 i søknadens første side, og dermed verken omsøkt eller godkjent eller tinglyst, selv om det er beskrevet på plantegningene, dog uten påtegnet arealstørrelse (s. 11 i søknaden)?

Pga denne uoverensstemmelsen mellom søknadsskjemaet og tegningene, er da søknaden og dermed godkjenningen korrekt eller kan det ha forekommet en saksbehandlingsfeil? Søknaden og tillatelsen viser til vedlagte fullmakter fra de 6 seksjonseierne, som vi ikke har sett/fått oversendt. Står det noe i disse om takterrassene som kan bidra til å oppklare dette?

Takterrassene er siden 1999 vært ansett som og brukt av den respektive seksjonseiers private areal og ikke som fellesareal for sameiet (annet enn at de også inneholder rømningsveier mellom trappehusene). Om tilleggsarealet ikke er seksjonert som tilleggsareal forstår vi da at takterrassene reelt sett er fellesareal for sameiet, noe som også har konsekvens for vedlikeholdsansvar m.m..
Derfor er det svært viktig for sameiet å få avklart dette, og håper PBE kan bistå i å få avklart dette.

mvh
Andreas Vaa Bermann
Styreleder Sameiet Ullevålsveien 59

Fra: "Kjetil Enger" <kjetil.enger@pbe.oslo.kommune.no>
Sent: 04.02.2025 14:24
Til: "uv59@styrerommet.no" <uv59@styrerommet.no>
Emne: SV: vedr. tinglyste dokumenter for seksjon 17, 18, 19, 20, 21 og 22 på gbnr 217/403, Ullevålsveien 59

Hei

Viser til din e-post og til hyggelig telefonsamtale av i dag. Vedlagt er utskrift fra pantboken for seksjon 17, 18, 19, 20, 21 og 22.

Kjetil Enger

senioringeniør

+47 480 58 192

Plan- og bygningsetaten

bygge- og eiendomssaker

enhet eiendomssaker indre by

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Sentralbord: 21 80 21 80

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

Fra: UV59@styrerommet.no <uv59@styrerommet.no>
Sendt: tirsdag 4. februar 2025 13:44
Til: Kjetil Enger <kjetil.enger@pbe.oslo.kommune.no>
Emne: vedr. tinglyste dokumenter for seksjon 17, 18, 19, 20, 21 og 22 på gbnr 217/403, Ullevålsveien 59

Hei! Viser til hyggelig og informativ samtale om dette idag.

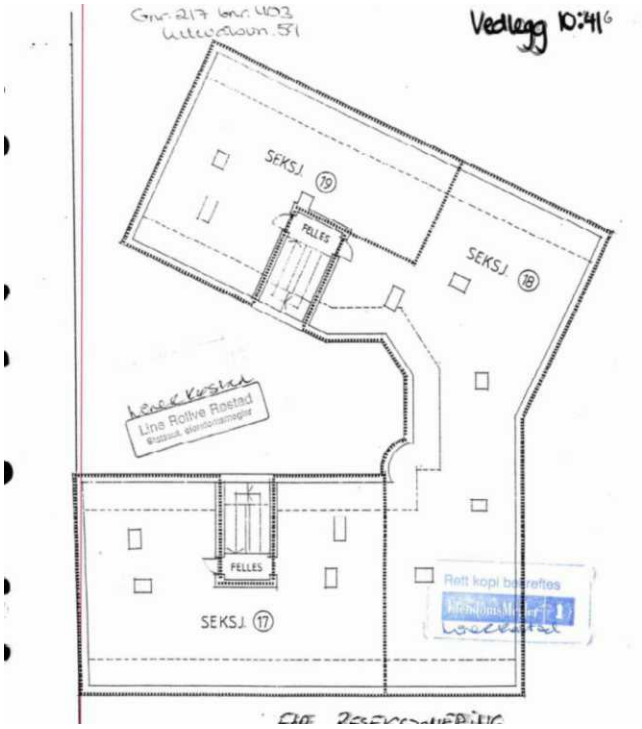
Som avtalt ber jeg her om å få tilsendt de tinglyste dokumentene inkl. registrerte søknadsskjemaer og plantegninger for de nevnte seksjoner i sameiet Ullevålsveien 59, gbnr 217/403.

mvh

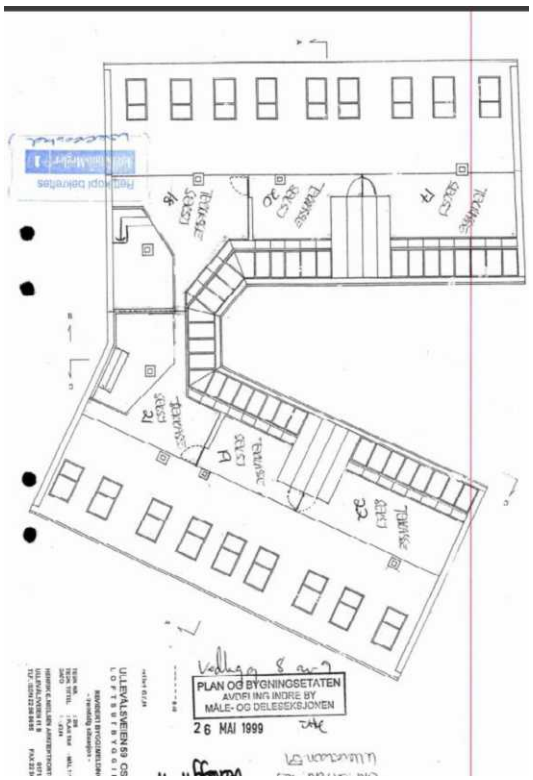
Andreas Vaa Bermann
styreleder Sameiet Ullevålsveien 59

Ved behov for ytterligere informasjon henviser vi til Årsmøtet avholdt 13 mai 2025

Før seksjonering i 1999



Etter seksjonering i 1999



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.06.25
Selskapsnummer: 4014 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

VEDTEKTER

for
Sameiet Ullevålsveien 59
Org.nr. 985 172 455

Vedtatt i årsmøte den 23.4.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. Juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er sameiet Ullevålsveien 59 (heretter sameiet), og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 403 i Oslo kommune. Sameiet ble stiftet 03.02.1992.

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre og foretningsfører skal underrettes om alle overdragelser. Styret skal underrettes om alle leieforhold.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

[Grensen på 90 døgn kan iht. eierseksjonsloven fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn.]

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

Samtlige boder i bygårdens kjeller inngår i sameiets fellesarealer, hvor hver seksjon er tildelt 1 bod til privat oppbevaring. Øvrige boder disponeres av sameiet i fellesskap og skal benyttes slik sameiet har bestemt. Årsmøtet kan vedta og endre bodfordeling og bruk av fellesboder.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

2.6. Dyrehold
Dyrehold med husdyr er tillatt.
Dyreholdet må ikke være til ulempe for øvrige sameiere.

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

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

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

4. HEFTELSESFORM OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

4.1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) overflater på vegg og dekke på balkong/terrasse

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og vanninstallasjoner slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre

bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten fri for skadedyr.

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

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

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

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter eieren straks å varsle styret om forholdet.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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, utskifting og utbedring av tilfeldige skader når det er nødvendig, og ikke skyldes forsømt vedlikehold fra seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også skjermvegger med dører mellom takterrasser der hvor disse fungerer som rømningsveier mellom seksjoner og oppganger.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige arbeider som ikke er del av løpende vedlikehold, eksempelvis utskifting av vinduer, ytterdører, tak, kledning o.l., oppsetting av solavskjerming, installasjon/endring av ventilasjon, rør eller annet teknisk anlegg, fasadeendringer inklusive balkonger og endring av farger, samt øvrige tiltak som berører innvendige og/eller utvendige fellesarealer, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Alt arbeid som er søknadspliktig skal godkjennes av styret før søknad sendes til bygningsmyndighetene for godkjenning.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning

i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer i tillegg til leder, og minst 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

12. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), disse vedtekter, samt de til enhver tid gjeldende ordensregler.

HUSORDENSREGLER

for
Sameiet Ullevålsveien 59
Org.nr. 985 172 455

Vedtatt i årsmøte den 23.4.2024

1. FORMÅL OG OMFANG

Formålet med husordensreglene er å fremme et godt bomiljø i sameiet. Ordensreglene supplerer sameiets vedtekter.

Husordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i sameiet til enhver tid. Seksjonseierne har ansvar for å gjøre øvrige medlemmer av husstanden, leietakere og ev. gjester, i den grad det er relevant, kjent med disse.

2. STØY

2.1 Generelt
Alle beboere og besøkende skal som hovedregel vise hensyn og vise respekt ovenfor de andre beboerne i sameiet, når det kommer til aktiviteter og støy som kan virke sjenerende for andre.

2.2 Nattero
Det skal være generell nattero i sameiet mellom klokken 23:00 - 07:00 alle dager.
I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktivitet som kan forstyrre nattesøvn, eller som på annet vis kan virke sjenerende på omgivelsene, eksempelvis høy musikk, prat eller maskinstøy.

Eventuelle arrangement/aktiviteter som varer utover dette tidsrommet skal være varslet alle beboere i forkant, og i alle tilfeller være moderert slik at de ikke er til urimelig sjenanse for naboer eller omgivelsene.

2.3 Bakgård
Da det er svært lytt i bakgården skal all form for opphold som ikke er av nødvendig art begrenses til et minimum mellom kl 20:00 – 07:00 alle dager.
Det kan gjøres unntak for nødvendige aktiviteter og arrangement som alle sameiere er varslet om i forkant (f.eks. dugnad).

2.4 Arbeider og flytting

Ved innflytting, oppussing, reparasjoner, e.l. som medfører støy utover det normale, skal resten av sameiet og eventuelle berørte naboer varsles i forkant.
Det forutsettes i tillegg at man viser hensyn til naboer og omgivelser.

Under disse forutsetninger tillates slike arbeider i følgende tidsrom:
- Hverdager: 07:00 – 20:00
- Lørdager: 09:00 – 19:00

3. SKIKK OG BRUK

Utover det som fremgår av vedtektenes kapittel 2 og 5 har seksjonseierne ansvar for:

- å opptre ansvarlig med bruk av åpen ild og varme for å forhindre brann
- å melde fra til styret i sameiet dersom det oppdages skade i/på boenheten som går på bygningen/sameiets eiendom
- å begrense plutselig oppståtte skader som kan øke i omfang (f.eks. kontakte rørlegger for å stanse lekkasjer, varsle styret og nødetater hvis det er fare for nedfall, etc.)
- å melde fra til styret om det oppdages skadedyr som kan ha påvirkning for resten av sameiet
- å ikke riste tøy, banke tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer
- å ikke benytte balkong eller takterrasse som lagringsplass for søppel eller rot, til sjenanse for andre beboere/naboer
- å sikre løse gjenstander på balkonger/terrasser slik at de ikke kan blåse vekk og forårsake skade
- å fjerne snø og is fra balkong eller takterrasse, for å unngå frost- og/eller fuktskader på bygningen eller seksjon
- å forhindre brannfarlige situasjoner i fellesarealer, inkludert kjeller. Det er ikke tillatt med permanente elektriske installasjoner i kjeller, unntatt det som tilhører og er installert av sameiet. Dette med hensyn til risiko for brann og forsikringsdekning. Oppbevaring av gassbeholdere i kjeller, uavhengig av gjenværende mengde, er livsfarlig og ikke tillatt.
- å ikke oppbevare organiske materialer åpent noe sted i kjelleren, herunder i private boder eller fellesarealer. Oppbevaring av eksponert treverk bør begrenses. Unngå oppbevaring tett mot yttervegg og direkte på gulv.

4. FELLESAREALER - SKIKK OG BRUK

Alle beboere og brukere av sameiet forplikter seg til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, herunder fellesarealer som ikke er avsatt til private boder:

- Bakgård inklusiv søppelskur
- Portrom
- Trapperom fra kjeller til tak
- Kjeller inklusiv fellesrom og boder tilordnet den enkelte seksjon

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall og papir/papp.
Avfall skal sorteres etter de til enhver tid gjeldende retningslinjene fra Oslo kommune.

Retningslinjer finnes på kommunens nettsider:
https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/

Glass og metall skal leveres i egne beholdere for formålet rundt om i byen, og ikke kastes i restavfall eller papp.

Annet avfall som ikke klassifiseres som husholdningsavfall skal leveres til gjenbruksstasjon, seksjonseier er selv ansvarlig for dette.
Avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor avfallsbeholderne.

Fellesarealer, i tillegg til rømningsveier til og på takterrasser, skal til enhver tid holdes fritt for private eiendeler som tilhører beboerne. Dette er svært viktig mht. brannsikkerhet og sikkerhet ved rømning.

Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i bakgården eller eventuelt andre fellesarealer besluttet av årsmøtet eller styret.

Det er ikke tillatt med parkering eller oppbevaring av motoriserte kjøretøy i sameiets fellesarealer, med unntak av el-sykler og ev. elektriske hjelpemidler for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal ikke kastes/oppbevares mat og matrester på sameiets fellesarealer, da dette lett vil tiltrekke rotter og mus. Dette inkluderer tom emballasje med matrester/drikke.

Det er ikke tillatt med røyking av noe slag i gårdens fellesarealer, inklusive bakgård, da mange har soverom mot bakgården. Det er i tillegg trangt i bakgården, slik at lukt bærer raskere inn i leilighetene. Det er heller ikke tillatt med røyking av noe slag ut gjennom vinduer fra fellesarealer eller eierseksjoner.

Seksjonseierne er ansvarlige for at sameiets felles dører alltid skal være lukket og låst, for å forhindre uvedkommende i å komme inn i gården. Dette gjelder også for leietakere og håndverkere under renoveringsprosjekter. Alle har ansvar for å være påpasselige med å lukke dørene ordentlig når du går inn/ut av gården/oppganger/kjellere.

Alle lys i kjeller skal slukkes når man forlater kjelleren.

5. DUGNAD

Det avholdes en årlig felles dugnad, med obligatorisk deltakelse av minst én representant fra hver seksjon. Uanmeldt fravær vil medføre gebyr til sameiet, for den aktuelle seksjonen, pålydende kr. 1000,- NOK.

Dersom tidspunkt for dugnaden ikke passer, er det mulig å søke styret om å utføre arbeidsoppgaver i for- eventuelt etterkant av dugnaden. Andre grunner for fravær må begrunnes skriftlig til styret senest ved oppstart av dugnaden.

6. BRANNVERN

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Det er plassert én- eller to detektorer innenfor hoveddører i hver leilighet, tilhørende sameiets felles brannvarslingsanlegg. Detektor må ikke tildekkes eller overmales. Ved oppussing o.l. må seksjonseier informere styret om behov for frakobling av detektor, enten av autorisert elektriker eller av bistand fra styret selv. Styret skal i alle tilfeller informeres ved frakobling.

Varslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesenet.

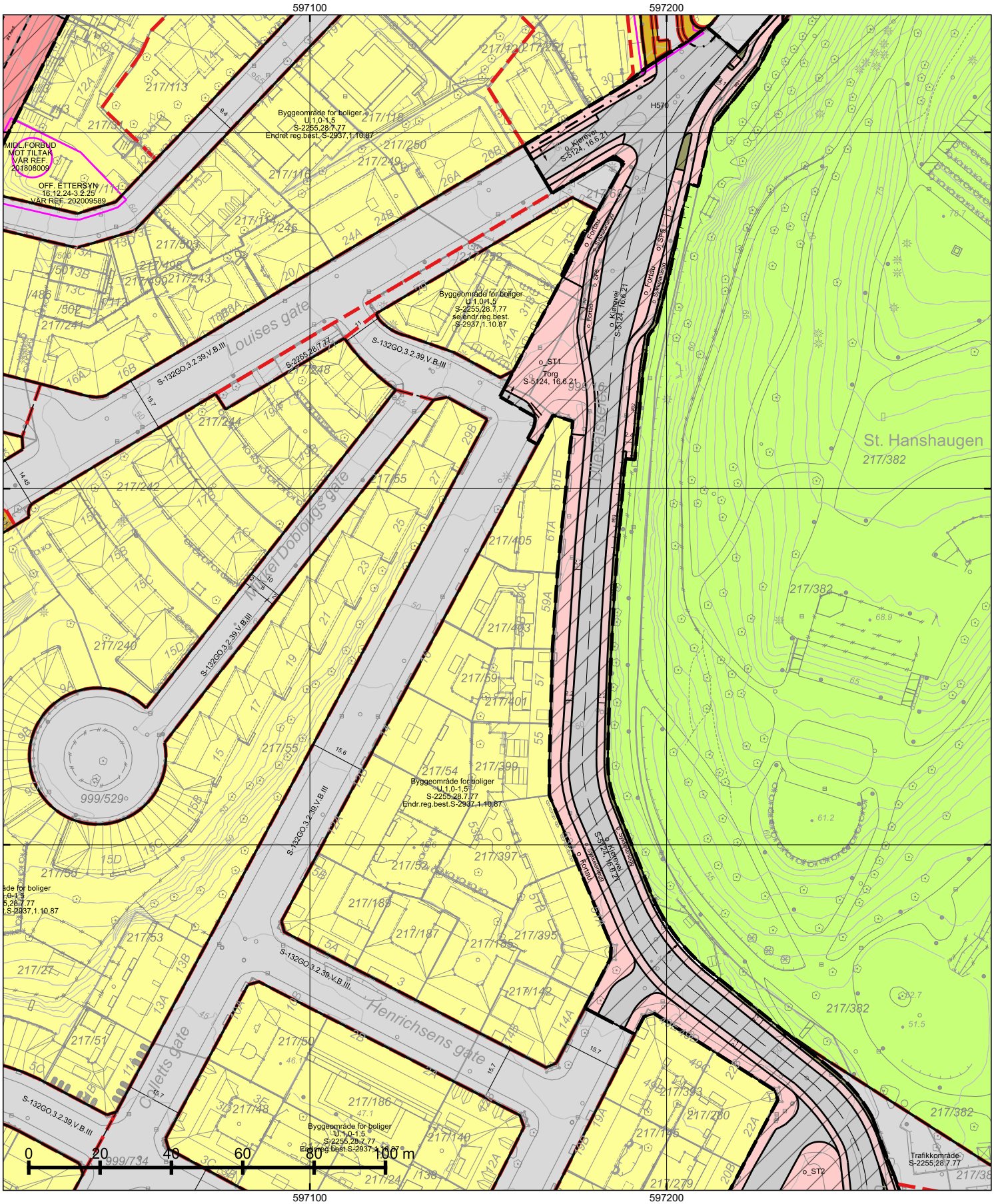
Private røykvarslere inne i hver boenhet skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes årlig. Røykvarsleren må testes fra tid til annen og senest årlig ifm. Skifte av batteri.
Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverommet.
Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i gårdens fellesområder, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

7. SKILTING

Skilt til ringetablå, postkasser og inngangsdører skal følge et bestemt oppsett og skal bestilles gjennom sameiets styre ifm. overtakelse/eierskifte, eller etter bestilling av seksjonseier. Skilt dekkes av den respektive seksjonseier.

8. MISLIGHOLD

Gjentatte brudd på ordensreglene er å anse som mislighold slik det fremgår av kapittel 6 i vedtektene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

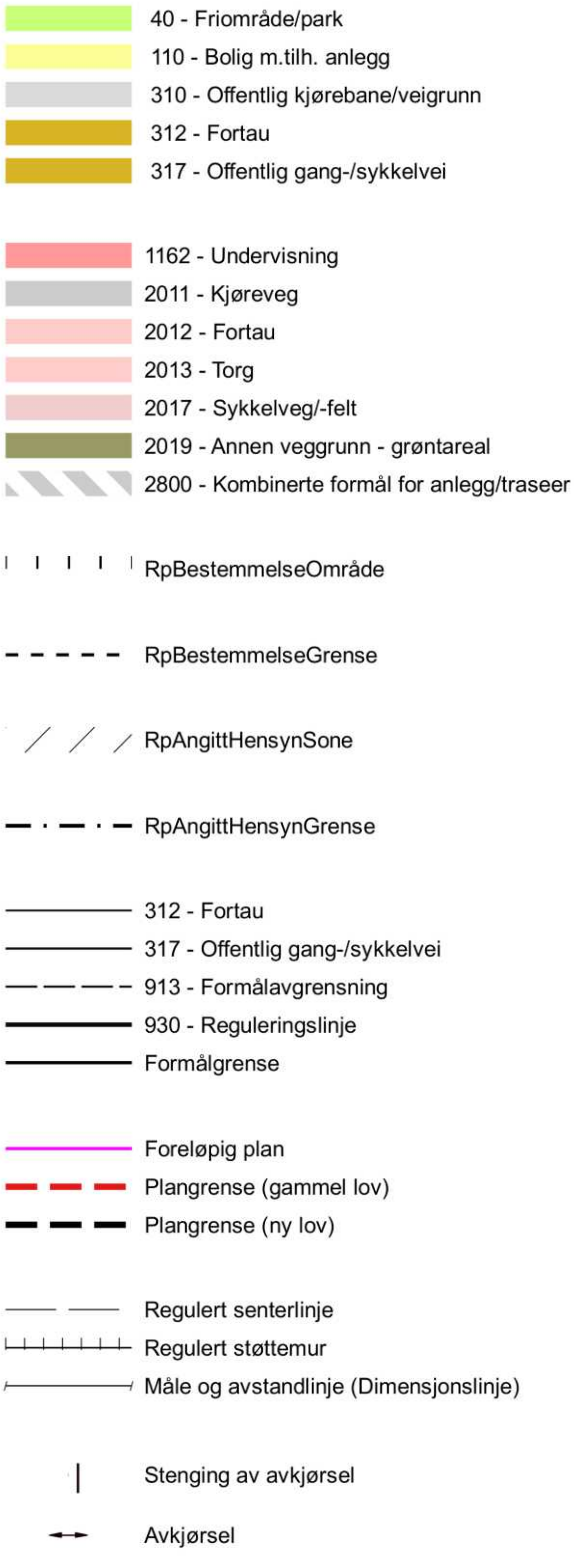
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

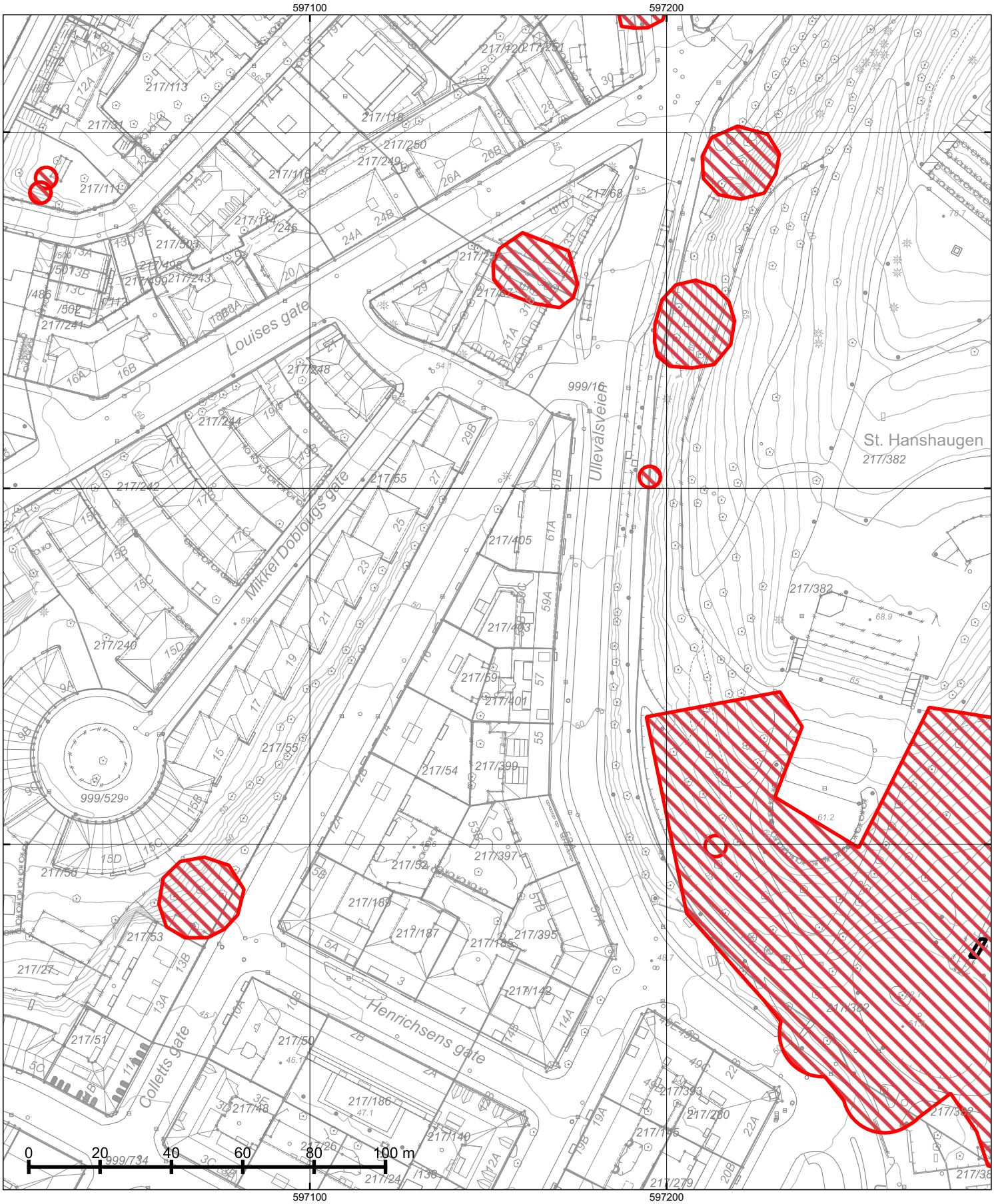
PlottID/Best.nr: 334140/ 86527377
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 59A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/403

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: 24.02.2026
Bruker: tas
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: 334140/ 86527377
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 59A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/403

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: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334140/86527377
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lillevdlsvn. 59

Jm: 10/1896

Vånings hus

V. D J.-No. 101.96
7 Bilag +3

Anmeldelse
6 Tegninger
Anmeldelse
Tegning
13/5 Tegning
1. Hævning. Bestem

709/96 = 782/96 = 939/96 = 1015/96

130/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 47 B Ullevoldsveien

Indleveret 31te Marts 1896 Attesteret

Conseil. D. Commissionen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 31te Marts 1896

Chr. Linstad

168/96

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Overrækkes den ærede Sundheds-Kommission.

Intet at bemærke ved Planen. Anmeldelsen anbefales til Approbation.

Christiania 1 April 1896.

Chr. Linstad

174/96

Kopir 15-/1.55

Baaden bliver nærmere, hvorfor Sundheds-Kommissionen maa forbeholde sig Adgang til at skride ind med nærmere optagende Undersøgelser. Vaagnen indvendig i Pavillonen med Falck-Kanal maa skilles under de paa Tegningen med Blaat gjorte Mærker. Beliggenheden af Vaagnen gjøres atvik.

Christiania 4 April 1896.

Undertegnede anbefaler mig til Forretningen

Chr. Linstad 7/4 96

Sundheds-Kommissionen J.-No. 143/96 Ingeniør

709/96

STADSINGENIØREN 432/96 I

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

Christiania 8de April 1896

G Blom

432.

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14, 15 omhandlede Bestemmelser nedlægges.

Chra Stadsingeniørkontor den 13de April 1896.

C. N. Svendsen

Ameyer

782/96.

Sendes den over Byggningskommissionen i Anledning af at der paa huer af Fasadrne skal anbringes H Balkoner. Dertil Anlæg foreslaaes tilladt efter en af Stadskonduktøren approberet Skemategning Balkonerne skal have vandrette Gulve Hender og Tude, ikke have over 1 Meter Fremspring og de konstruktive Jernstænger af samme vare dækkes af Murværk, Rabitz- eller Monier-Mantler

Christiania 15de April 1896 G Blom

St. bdk

999/96

Planen approberes under Henvisning til Stadsfyrvæsenets og Stadsingeniørens Bestemmelser.

Byggningskommissionen ha tilladt Balkonerne med indtil 1.0 Meters Fremspring

Reede, Tude Ø faste Gulve. Skemaerne skal approberes af Stadskonduktøren med Hensyn til Udstyr.
De konstruktive Detailler skal dækkes af Kabix eller Monier. —

Kristiania 6te Mai 1896

G. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadsconduktøren med Henvisning til vedlagte Skemategninger og Beregning for Balkonerne.
Christiania den 15 Mai 1896.
Chr. Linthoe

Balkonerne maa forankres i Murene saa godt som muligt til en indbyggende Jernbjælke. —
Forøvrigt intet at bemærke ved Konstruktionen naar Balkonerne mangesteds forudsættes anbragte paa en Stads-Bygning.

Kristiania 16de Mai 1896.

10/5 96 Johan Brandt

Balkonerne approberes under Henvisning til foranstaaende Bemærkninger der til efterrettes.

Kristiania 18de Mai 1896

G. Bull

J.-No.

V. D J.-No. 101-96
Bilag.

STADSKONDUKTØREN 709/96 KRISTIANIA

432-96 I

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 47 B.

Ullevaldsveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 472,300 □ Meter i 4 Etager } tilsammen: 472,300 m²
□ Meter i . . . do }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 130,425 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaninghus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags Ingen.

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

Bygningens Høide mod Ullevoldsveien 15,20 m og Gd.B. 12,56 m
do do mod Collets Gd. 15,70 og Gd.B. 15,70 m

Etagernes Antal 4 Etager

Etagernes Høide (§ 44) 3,50 fra Overkant til Overkant.

Fundamentering (§ 26) Graasteensmar i Sandkalk.

Grundbeskaffenhed Leire

Isolation (§ 25) Asphaltpap lagt i Cement

Drainering. Der draineres rundt alle Ydervægge med Drainsrør paa lovlig Maade.

Lillevålsvn. 59

Jm. 1/3 1933

W.C. anlegg

Anmeldes
2 Vegninger

Nr 1113
1933

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.nr. 59 Ullevålsveien

Innlevert 27 juni 1933 Attestert

Overmedes Oslo helseråd

Oslo den 27de juni 1933

A. Skilland

EB/VW.

Ad: 59 Ullevålsveien, jnr. 1221/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges. Badegulvene må gis fall for spillvann til sluk. Veggene må rabbitspusses.

Oslo helseråd den 4. juli 1933.

Efter bemyndigelse

Odd Sundt.

Bygn. Cont. ... ankt - 5 JUL. 1933

N.d. til innsyn
Oslo 7/7-33
Ekmagnus.

N/MS.
J.nr. 1113/1933.

Ad: 59 Ullevålsveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning og under forutsetning av at statiske beregninger for de stöpte gulver fremkommer i betimelig tid.

Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 10. juli 1933.

G. Bugge.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 11/7.33

Meddelt 13/7 33

Bl. 3 beregn.

Til bl. 3 beregning av betongulv i classetrum har intet å bemerke.

Oslo 29/7-33
E. Halvorsen.

Meddelt 2/8-33

Bl. 4. Ansvarserklæring

Oversendes Oslo kunn og kloakkvesen og dreftes
Oslo helseråd til besiktigelse
Oslo 9/10 33.

G. Bugge.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Nr. 004210 10 OKT 1933
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 4210/1933. Matr. nr. 59 Ullevålsveien.

Oversendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 26. oktober 1933.

Etter bemyndigelse

GM/VW.

Ad: 59 Ullevålsveien, jnr. 2027/33.

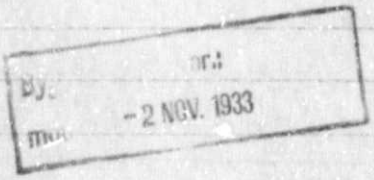
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

2 stk. 4" oplegg i kjellerne må isoleres mot kulde.

Oslo helseråd den 1. november 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lundal



H. A. BRUSTAD
ARKITEKT og MURMESTER

TELEFON
KONTOR 24829
PRIVAT 89648

IVb 11B 1422

OSLO,
den 23. juni 1933.

Til
Herr Bygningschefen i
O s l o.

Bygningsanmeldelse vedr. matr.nr. 59, Ullevoldsveien.

Jeg tillater mig herved på vegne av herr Gimnes som eier av Ullevoldsveien 59 å anmelde innlegning av w.c. anlegg i tidligere baderum for de større leiligheter. For de mindre 3 værelsers leiligheter innlegges dursj- og w.c. anlegg i tidligere closett sjakt, idet der blir støpt nye dekker i etasjehöidene som snitt A-A viser.

For hvert av sanitæranleggene vil der bli sörget for friskluftstilförsel og avtrekk ved 10 cm. cementrör i overensstemmelse med helserådets krav. Beregning for dekkene följer vedlagt i 2 sett, rörleggerarbeidet vil senere bli anmeldt.

Som eier
Arne Gimnes
Adr: Akersgaten 47

Som anmelder
H. A. Brustad
Adr: Grøgt 8
Ad Kontoret Eiegården

Lilleråsvn. 59

J.nr. 1626/1939

Nytt portgår.

A N M E L D E L S E .

N.D. BYGN... C... 1696/39 N ... OSLO

1 tegning
Statisk beregning

Ekspedisjons-Dokument

angående Støpn. portromgulv

på matr.-nr. 59 Ullevålsveien

Innlevert 14. oktober 1939 Attestert

Sendes Ingeniørkontoret.

Oslo, den 16-10-39

L. Sørensen

Tilbakesendes bl. bygn.
Til bygn. med bemerk. av nyt
dekke i midtgangen ikke nødvendig å
benytte.

Oslo 20/10 39.
L. Pettersen

Vd: 59 Ullevålsveien.

J.nr. 1696/1939. CB.

N. d. til innstilling.

Oslo den 21. oktober 1939.

L. S.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

Ad: 59 Ullevålsveien.

J.nr. 1696/1939. HW.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse i henhold til ingeniørens påtegning.

Oslo, den 25. oktober 1939.

J

H.W. Tage.

Ad matr. nr. 59 Ullevålsveien:

J. nr. 1696/1939. R.NS.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, den 26. oktober 1939.

B. Hillmann — G. Grandum

Meddelt 26/10-39

ALF PETERSEN
Ingeniørkaptein
Diplomingeniør N. T. H.
M. N. I. F.

Oslo 12. okt. 1939
Munkedamsveien 82 b
Telefon 43419

BYGNINGSKONTORET
B.J.-No. 1696/39
OSLO

Bygningschefen i Oslo
Roald Amundsensgt. 4
Oslo.

Matr. nr. 59 Ullevålsveien.

Støpning av dekke i portrum.

Herved anmeldes støpning av portrumsdekke.
Der henvises til vedlagte tegning med påførte statiske beregninger.

Andragende om ansvarsrett vil bli innsendt av Murmester Leif Grøstad.

På vegne av eieren - Disponent Arne Gimnes

Alf Petersen

Bilag: Tegning med beregninger in duplo.

Ad: 59 Ullevålsveien.

J.nr. 1696/1939. CB.

Søknaden innvilges.

Oslo den 20. oktober 1939.

A. Skilland

Meld. 21/10-39.

Lillevålsvn. 59

Jm. 1647/1933

Soppskade.

Anmeldelse

BYGNINGSRÅDET Nr. 1047 1933 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Istandsetting av kjellerleilighet i badegulv

på matr.nr. 59 Ullevålsveien

Innlevert 19 juni 1933 Attestert

N.D. til innstilling

Oslo den 19de juni 1933

A. Skilland

Heber.

N/MS.
J.nr. 1047/1933.

Ad: 59 Ullevålsveien.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 22. juni 1933.

EB/VW.

Ad: 59 Ullevålsveien, jnr. 1176/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Alt av sopp infisert bygningsverk må fjernes og erstattes med nye, friske bygningsemner.

Kjellermurene må isoleres mot jordfuktighet.

Oslo helseråd den 27. juni 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 28 JUN. 1933

N/MS.
J.nr. 1047/1933.

Ad: 59 Ullevålsveier.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Eventuelt rörleggerarbeide må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 30. juni 1933.

G. Dugge.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 1/7.33
O. Kildland

Sendes 5/7 33

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR. 004211 10. OKT. 1933
RØRLEGGERAVD.

Oversendes Oslo Vann og kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd til besiktigelse
Oslo 9/10-33
G. Dugge.

J. nr. 4211/1933. Matr. nr. 59 Ullevålsveien.

Oversendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 26. oktober 1933.

Etter bemyndigelse
Th. Thorsen
U. Olsen

GM/VW.

Ad: 59 Ullevålsveien, jnr. 2018/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 1. november 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

Byg
mo - 2 NOV. 1933

BYGG.. TØMMERMESTER

HARALD HANSEN

All slags bygningsarbeide. Beste utførelse. Specialitet snippskader. Indbud tilbud.

ENTREPRENØRFORRETNING THERESEGT 8

TELF 66619

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1047
1933

Oslo den 19 - 6 - 33

Herr Bygningschefen i Oslo

Akersgaten 55

her

Ad Ullevoldsveien 59

Anmelder herved for bygningskontrollen, utbedring av bjelkelag, badegulv i 1ste etage.

Eier

Arne Simonsen

Kjøtmyrsv. 31

Anmelder og utførende

Harald Hansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Øystein Henriksen
Chr. IV's vei 61

3300 HOKKSUND

Dato: 22 MARS 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199703020-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | **Saksbeh:** Leif O. Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 59	**Eiendom:**	217/403/0/0
Tiltakshaver:	Henriksen, Runi og Øystein	**Adresse:**	Chr.IV's vei 61 Tlf: 93 222114, 3300
Søker:	Henriksen, Øystein byggmester	**Adresse:**	Chr. IV's vei 61 Tlf: 93 22211, 3300
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

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

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

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
Avd.ing.I

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nielsen, Henrik E. Ark.ktr. AS
Ullevålsveien 61 B

0171 OSLO

Dato: 12 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9703020-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode:

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 59	Eiendom:	217/403/0/0
Tiltakshaver:	Henriksen, Runi og Øystein	Adresse:	Chr.IV's vei 61, 3300 Hokksund
Søker:	Henriksen, Øystein byggmester	Adresse:	Chr. IV's vei 61, 3300 Hokksund
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter riving av eksisterende skråtak mot bakgården, påbygging av loftet til normal etasjehøyde og innredning av 6 nye leiligheter med terrasser på taket. BRA er oppgitt til 379,0 m². Det foreligger ingen protester. Byantikvaren har stilt seg kritisk til utbyggingen. og mener at den bryter med dagens praksis når det gjelder murgårdsbebyggelsen som er omfattet av Kgl. res.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 31 vedrørende u.graden angitt i gjeldende regulering. Videre gis dispensasjon fra byggeforskriftens kap 31:1 og 31:3. Vedlagte retningslinjer for loftsinnredning fra Oslo brannvesen, datert 15.08.91 må følges.

Søknad med tegning nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15 godkjennes. Vilkår for igangsettingstillatelse er godkjent ansvarshavende, godkjente konstruksjonstegninger m/statiske beregninger og godkjent avfallsplan. Det meddeles unntak fra parkeringsnorm. Gårdsplassen utnyttes som vist.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlag. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77. Endret bestemmelse S-2937, ble vedtatt av Oslo bystyre 01.10.87. Utnyttelsesgraden for området er angitt til 1,0 - 1,5.

Eksisterende forhold. Bygningen tilhører murgårdsbebyggelsen fra forrige århundre som søkes vernet gjennom Kgl.res av 1991. Ullevålsveien 53-75 er oppført i Byantikvarens gule liste med vernestatus A.

Søknaden. Det er søkt om byggetillatelse for riving av eksisterende skråtak mot bakgården, påbygging av loftet til vanlig etasjehøyde og innredning av 6 nye leiligheter med terrasser på taket.

Innkomne uttalelser. Det er ikke innkommet protester. Byantikvaren vil ikke anbefale en så omfattende utbygging, og viser til sin tilråding i tilsvarende byggesak i Ullevålsveien 61 B. Denne søknaden ble imidlertid godkjent, delvis på tross av Byantikvarens råd. Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning gir den viste løsning en vesentlig bedre utnyttelse av loftet enn om man bare skulle basere seg på å utnytte det eksisterende volum. Bortsett fra takvinduene som blir tilsvarende nabogårdens, er byggets utseende mot omgivelsene uendret. Utbyggingen vil i liten grad påvirke solforholdene i bakgården.

Dispensasjon. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det gitt dispensasjon fra § 31 vedrørende den angitte u.grad i gjeldende regulering. Videre er det gitt dispensasjon fra byggeforskriftens kap 31:1 og 31:3. Som særlige grunner for å akseptere en høyere u.grad har etaten lagt vekt på at volumøkningen er ubetydelig, og at det kun er beregningsgrunnlaget som blir endret på grunn av loftsutnyttelsen. Brannvesenets retningslinjer må antas å gi tilsvarende personsikkerhet som byggeforskriftens bestemmelser.

Avfall. Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.

Varsel om forurensningsgebyr. Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Gebyret vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse. Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Konstruksjonstegninger m/statiske beregninger må være godkjent.
3. Avfallsplan må være godkjent.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang. Parter og andre med rettslig klageinteresse har adgang til å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggesøknad

Ole Mølnes
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
Avd.arkitekt I

Vedlegg :
- Orientering om klageadgang
- Brannvesenets retningslinjer for loftsinnredning.
- Forskrift om produksjonsavfall
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Kopi til: Byantikvaren, Maridalsveien 3, 0171 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Henriksen, Øystein
Chr. 4's vei 61
3300 HOKKSUND

(Tidligere mappenr. 970040163)

Dato: 27 AUG. 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9703020-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode:

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 59	Eiendom:	217/403/0/0
Tiltakshaver:	Henriksen, Runi og Øystein	Adresse:	Chr.IV`s vei 61, 3300 HOKKSUND
Søker:	Henriksen, Øystein byggmester	Adresse:	Chr. IV's vei 61, 3300 HOKKSUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 12.05.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll av byggearbeidet.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av utførelsen av byggearbeidet.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll
Øivind Rooth
Seksjonsleder

for Leif O. Solheim
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Runi og Øystein Henriksen
Chr. IVs vei 61

3300 HOKKSUND

(Tidligere mappenr. 970040163) Dato: 10 MARS 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9703020-15 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 59	Eiendom:	217/403/0/0
Tiltakshaver:	Henriksen, Runi og Øystein	Adresse:	Chr.IV`s vei 61, 3300 Hokksund
Søker:	Henriksen, Øystein byggmester	Adresse:	Chr. IV's vei 61, 3300 Hokksund
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Brukstillatelse gis ikke

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 10.03.99. Det var ønsket brukstillatelse, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:

1. Dører i bygningens hovedtrapp skal være min. B 30S. Eksisterende dører kan utbedres, jfr. pkt. 9 i branntekniske retningslinjer av 17.01.97, som fulgte approbasjonen som vilkår i denne. (Alternativ rømningsveg fra hemsplan via takterrasse til rømningstrapp aksepteres).

2. Takluke som atkomst til takterrasse (og videre rømning til trapperom fra takterrasse) aksepteres ikke som alternativ rømningsveg. For de fire leiligheter som har bare en rømningstrapp (bygningens bitrapper) må det installeres brannvarslingsanlegg i samsvar med pkt. 11 i branntekniske retningslinjer for loftsinnredning.Brannvarslingsanlegget må bekreftes idriftsatt før brukstillatelse kan gis.

3. Takterrassene skal ha varselklokke koblet til røykvarsler eller brannalarmanlegg, jfr. branntekniske retningslinjer, pkt. 10.

4. Samtlige trapperomsdører skal være min. B 30 S, bortsett fra kjellerdører som skal være min. B 60. Det var montert B 60 dører til kjeller, men dørene mangler pumpe.

5. Bitrapperommenes skillevegg mot kjeller må utbedres min. B 60.

6. Leilighetene må utstyres med røykvarslere.

7. Leilighetene har kullfilter på kjøkken, avtrekk fra kjøkken å føres i egen kanal over tak.

8. Rekkverk til trapp til hems ferdigstilles for leil. som mangler dette.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

I tillegg ble følgende mangler notert:

9. Ferdimelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet innsendes.

10. Vinduer i rømningstrapp i innvendig hjørne skal være F 30 i fast ramme. «Vaktmesternøkkel» for åpning av vindu i forbindelse med renhold aksepteres. Bevaringsverdige vinduer kan beholdes mot at det monteres varevinduer i klasse F 30.

11. Åpning på 10 cm mellom underkant rekkverk og repos øverst i hovedtrapperommet begrenses til 5 cm for å hindre små barn å få kroppen gjennom.

12. Vinduer over 1.etg i boliger skal ha barnesikring. Trapperomsvinduer skal ha brystningshøyde min. 0,7m eller sikres på annen måte. Jfr. BF 87, kap. 43:23.

13. Trapper til hems og trapper til takluker mangler håndlist på veggside.

14. Gårdsrom opparbeides som vist på approbert tegning med vårt stempel nr. 7.

15. Kopi av service- og vedlikeholdsavtale for brannalarmanlegget innsendes.

16. «As built»- tegninger innsendes for godkjenning. Med tegningen bes sendt et følgebrev som beskriver endringene.

Alle arbeider må være rettet og skriftlig anmodning om ny ferdigkontroll innsendt innen 01.05.99.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi til: Brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.08.2024
	201918177 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 59	Eiendom:	217/403/0/0
Tiltakshaver:	THORENDAHL AS	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullevålsveien 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkong, mottatt 08.07.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sofie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

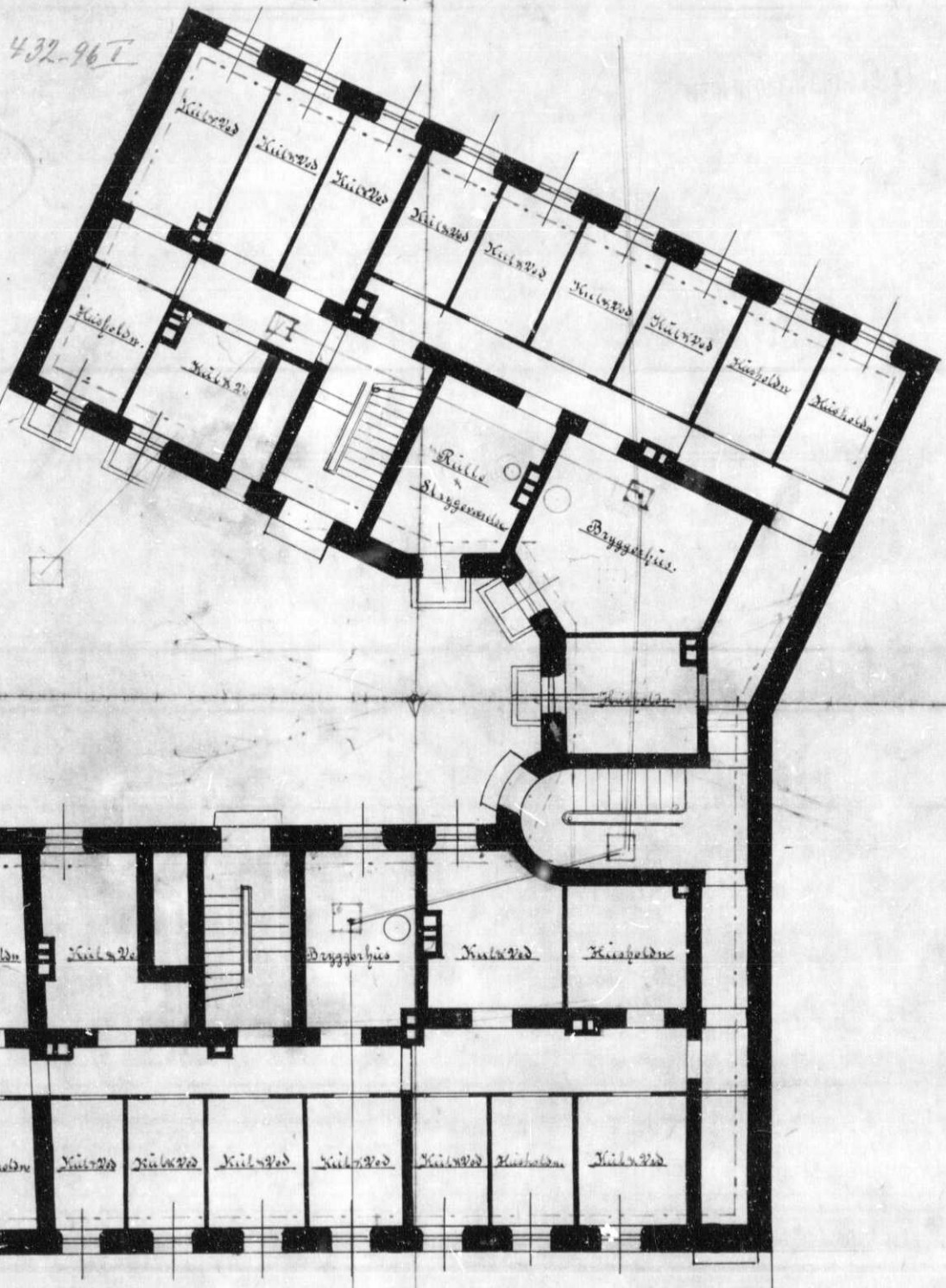
Kopi til:
THORENDAHL AS, Tvetenveien 44, 0666 OSLO

Ullevoldsveien No. 57 B (Nyt No. 54)

Kjelderplan

59. 59.

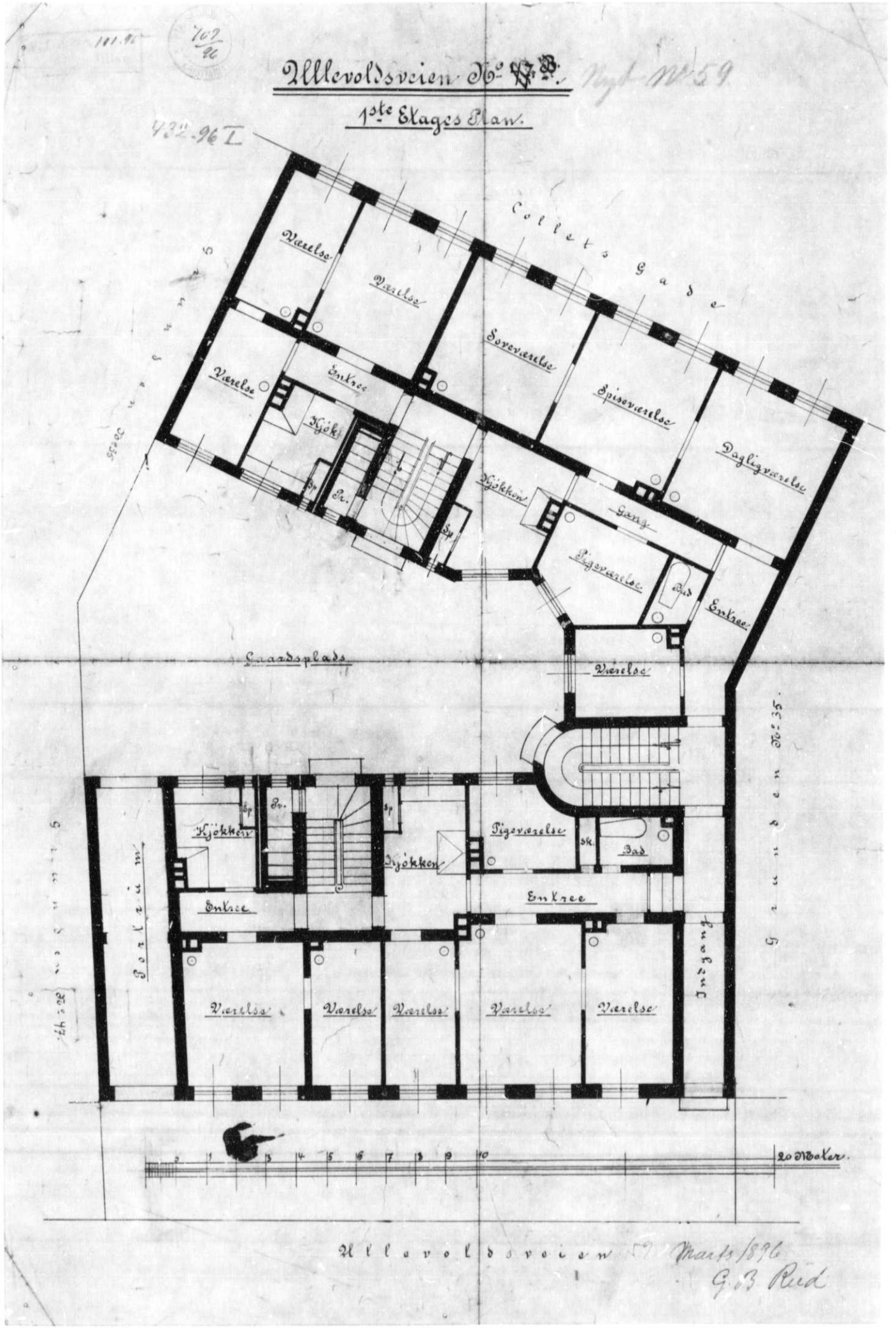
432-96 I


Kullrom
Kullrom
Kullrom

Alleveldsveien No. [illegible]

Nyt No. 59

1ste Etages Plan.



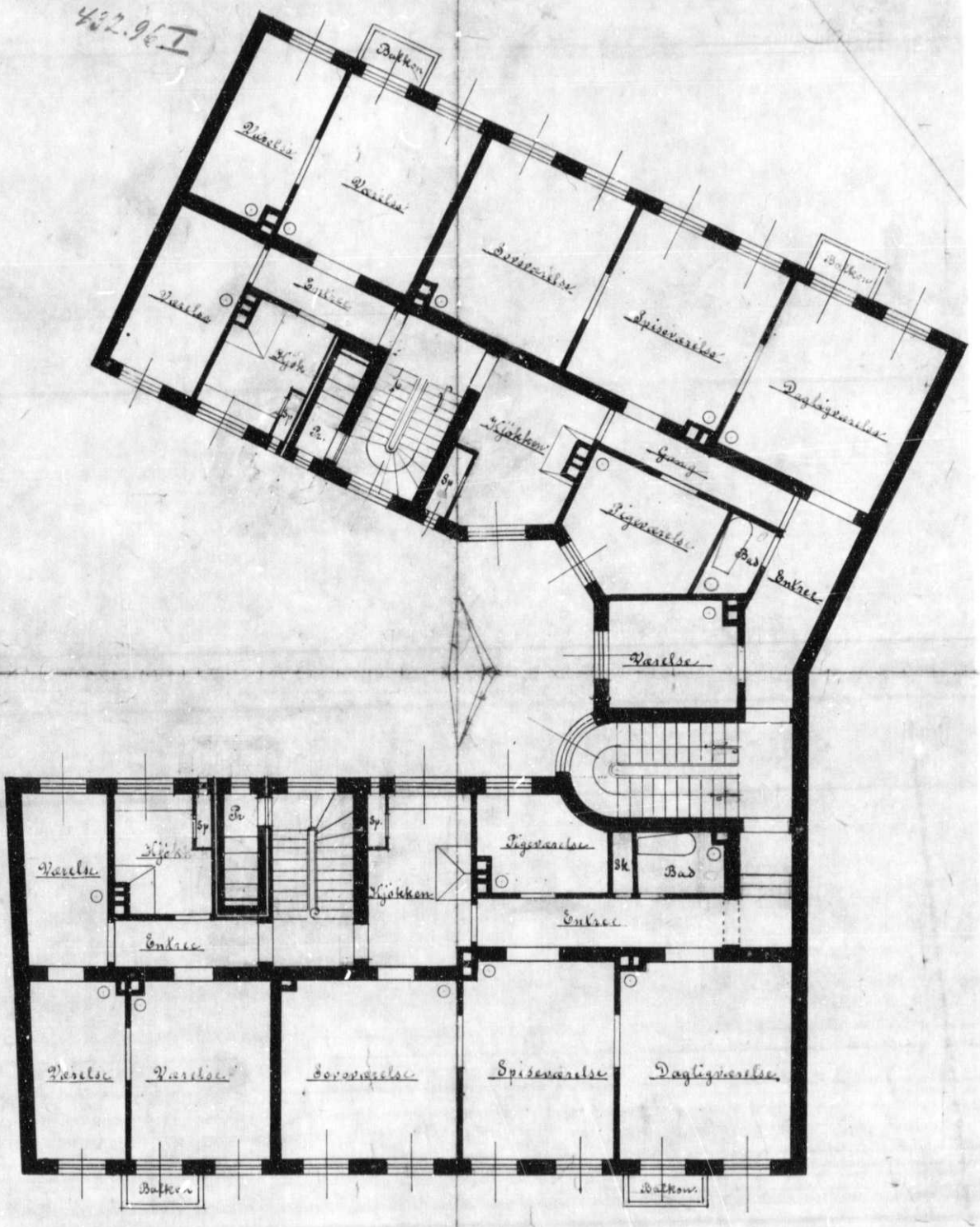
Alleveldsveien 59 Marts 1896

G. B. Reid

Allevoldsveien No. ~~47~~ B. H 77 no 59

2den, 3die og 4de Etages Plan.

432.96 I

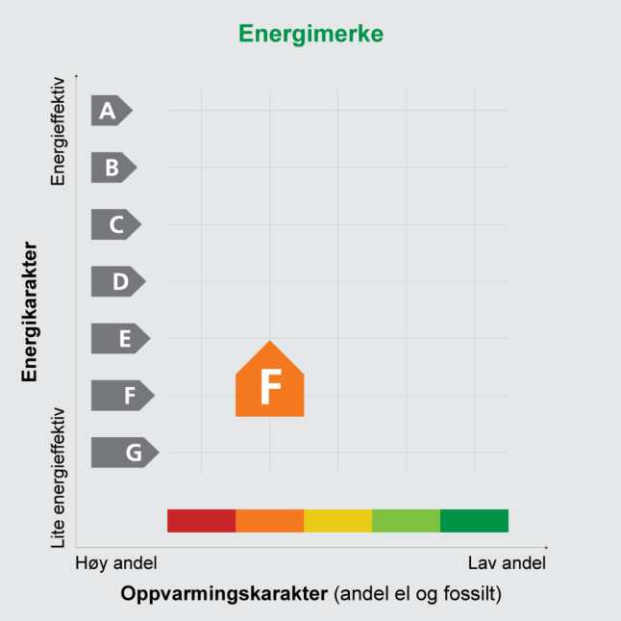


0 1 2 3 4 5 10 20 Meter.

Marts 1896
G. B. Rud.

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 59A
Postnr	0171
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	403
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1448911
Dato	20.10.2022



Innmeldt av	Maren Tostrup

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1897
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullevålsveien 59A
Postnr/Sted: 0171 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.10.2022 17:01:17
Energimerkenummer: A2022-1448911
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Maren Tostrup

Gnr: 217
Bnr: 403
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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 59 A, 0171 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 403, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251021

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
