PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ULLEVÅLSVEIEN 56 B

Vedlegg

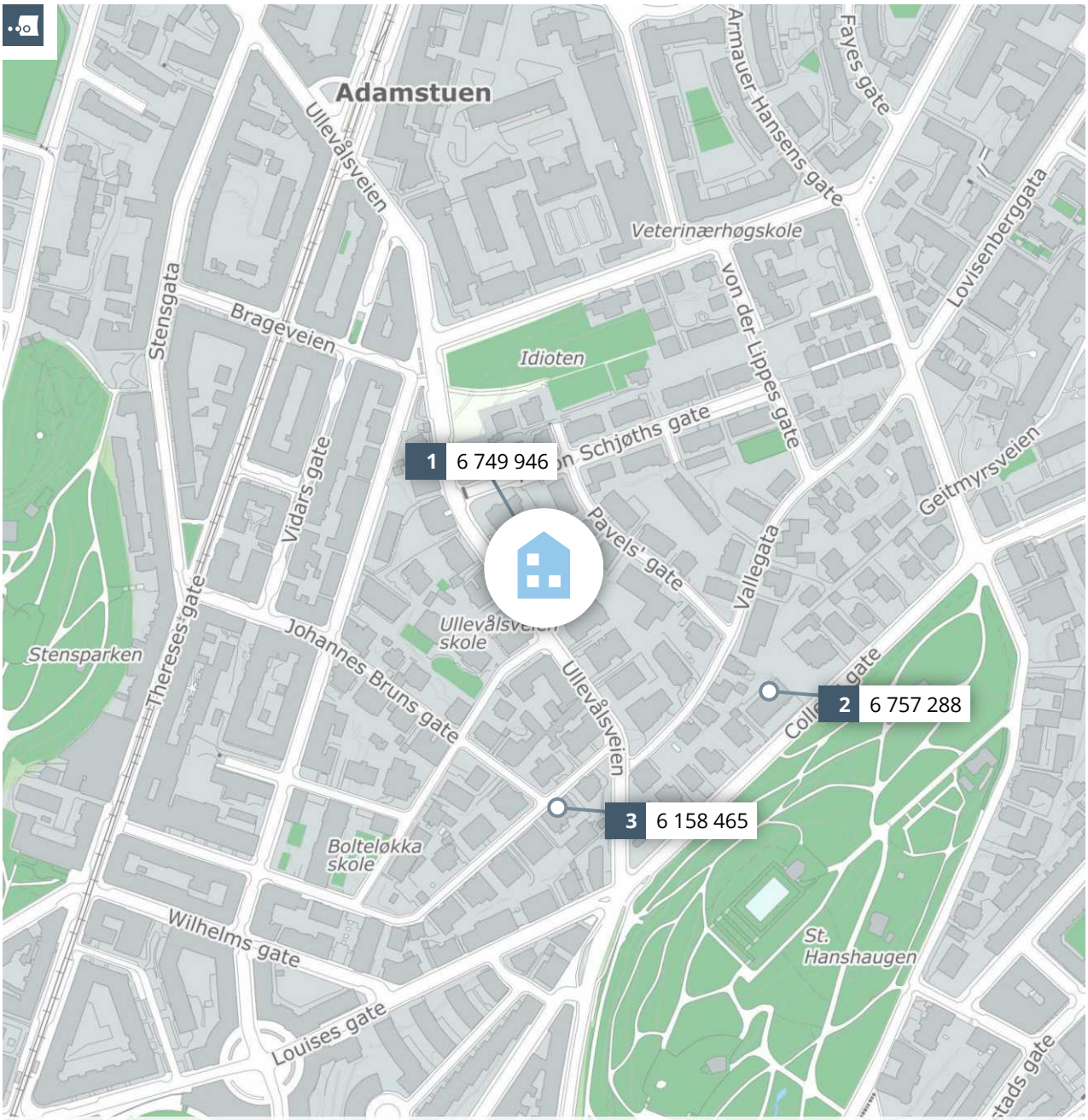
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

ULLEVÅLSVEIEN 56 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 19.02.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsveien 56 B, 0454 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 217 BNR 400 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 9

Verdivurdert til

5 700 000

295 988	5 995 988	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	4 647
Formue	8 430
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullevålsveien 56 B 49 m² 1929	2. etg	1 sov		06.08.2025	6 150 000	**6 450 000**	299 946	6 749 946	**137 754**
2	Colletts gate 39 D 52 m² 1933	2. etg	1 sov		29.10.2025	6 400 000	**6 675 000**	82 288	6 757 288	**129 948**
3	Eugenies gate 23 47 m² 1892	2. etg	1 sov		07.07.2025	6 190 000	**6 150 000**	8 465	6 158 465	**131 031**

Lys, sjarmerende 2-roms beliggende i flott bygård i Ullevålsveien. Leiligheten inneholder gang, lys og innbydende stue, separat kjøkken, soverom og romslig bad.

Leiligheten ligger i et av Oslos mest populære og sjarmerende boligområder. Her bor du rolig til, omgitt av vakker arkitektur og frodige forhager, samtidig som du har kort vei til alt byen tilbyr.

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

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.01.2018	06.02.2018	21.03.2018	3 315 000	3 350 000	223 154	3 573 154	2
19.11.2012	27.11.2012	11.12.2012	2 090 000	2 500 000	35 167	2 535 167	
24.12.2008		24.12.2008	-	1 650 000	0	1 650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris baserer seg på sammenlignbare objekter solgt siste året.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

9.9M
9.6M
9.3M
9 086 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

10.2M
10.0M
9.8M
9 774 000 Salgspris i snitt
9 581 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.2M
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 000 Ullevålsveien 56 B
Totalpris 6 000 000

119 229 ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

117 540 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Andelsleilighet

Ullevålsveien 56 B, 0454 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 400

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22541-1126 **Referansenummer:** ZM8049

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

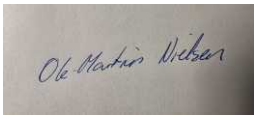
TAKSTSAMVIRKE AS

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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@nielsen-takst.no
917 70 137

NITO

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

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

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Oppgraderinger 2020 - 2021: Totalrenovering av bad, flyttet kjøkken (nytt – inkl. nye hvitevarer, lekkasjestopper, komfyrvakt). Rehabilitering sikringsskap: Installasjonsramme, overspenningsvern og nye automatsikringer med jordfeilbryter. 3 nye 16 A kurser. Totalentrepenør på denne jobben var Oslo Bad & Renovering.

- 2020: Ekstra stikkontakter stue/soverom + en til bod (her er det opprettet egen kurs til boden, med stikkontakt koblet til vår private strømmåler. Alt forbruk (i dette tilfellet fryser i kjellerboden) registreres på vår strømregning, ikke borettslagets). Utført av Gunnar Eltvik, Elektrikergruppen AS.

- 2020: Ekstra dør til soverommet, 2020.

- 2025, nov/des; Nye vinduer, i regi av borettslaget, utført av Lars E. Strand, malermester og entrepenørforretning AS.

- 2026: Byttet termostat på blandebatteri i dusj, utført av Rør-kontakten AS.

Andelsleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,84 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

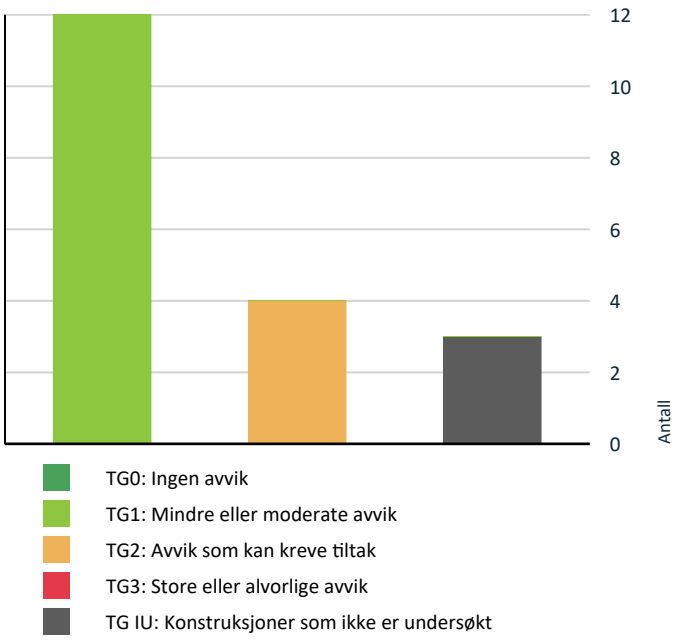
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente plantegninger. Dagens planløsning har avvik fra disse. Endringen er ikke vurdert opp mot gjeldende byggeregelverk. Kjøper bør undersøke om tiltaket er byggemeldt og godkjent.

- Opprinnelig vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og kjøkkenet er etablert i nytt rom vegg i vegg med bad. Opprinnelig bod er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,84 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Det ble registrert en forhøyet bue på gulvet ved overgang stue og gang. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

- Det ble påvist noe fuktsvelling på benkeplate ved oppvaskmaskin. Dette anses som mindre avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk tilfelles kanaler for bygget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Stoppekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da inspeksjonsluken ikke lot seg åpne.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG IU Varmesentral

Bergvarme.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det

elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringen gjelder:

   Rehab baderom og kjøkken.
   Bad:
   - Ny stikk over servant.
   - Termostat
   - Dimmer til DL
   - 2p til vifte
   - gjenbruk av gammel vifte
   - 1p bryter til speil
   - 4stk Downlights i tak
   - Speilbelysning i speilskap
   - stikk til vaskemaskin, egen kurs
   Kjøkken:
   - 2stk doble stikk over benk
   - 1+1p bryter ril lys
   - stikk til ovn, egen kurs
   - stikk til oppvask, egen kurs
   - Stikk til kjøleskap
   - stikk til vifte
   - komfyrvakt til platetopp
   Sikringsskap: Nye tilførsler og jordfeilbrytere til, vaskemaskin, kjøkken, oppvaskmaskin, platetopp, ovn, stue og bad. Overspenningsvern er satt inn.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det ikke foretatt radonmåling i forbindelsen med rapporten.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

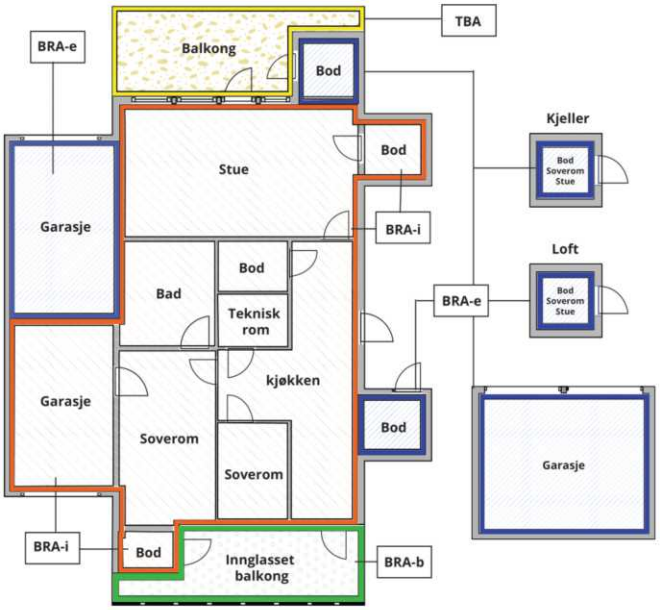
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48			48	
Kjeller		11		11	
SUM	**48**	**11**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		2 kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 5 m² og ca. 5,8 m², merket med nr. 30.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger. Dagens planløsning har avvik fra disse. Endringen er ikke vurdert opp mot gjeldende byggeregelverk. Kjøper bør undersøke om tiltaket er byggemeldt og godkjent.

- Opprinnelig vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og kjøkkenet er etablert i nytt rom vegg i vegg med bad. Opprinnelig bod er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Robert Mathias Andersson Lillhonga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	400		0	2496.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 56 B, 0454 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Ullevålsveien 56

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56	959325650			Anne-Grete Storvik, Robert Mattias Andersson Lillhonga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Grete Storvik	Robert Mathias Andersson Lillhonga

Gateadresse
Ullevålsveien 56 B

Poststed	Postnr
OSLO	0454

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Minimalt med fjernbar sopp i fugehjørne dusj. Ikke et problem men må jevnlig vedlikeholdes/pleies.

Document reference: 154260021

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Oslo Bad & Renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se Boligmappa.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viss skjevhet i gulv.

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	Bergvarme installert i Borettslaget i 2016. 2013: Fullstendig rør-rehabilitering og asbestanering (utført av isoteks miljø) Tt Teknikk (opplysning gitt av forrige eier)
Arbeid utført av	Elektropluss

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

Beskrivelse	Det er ladebokser på alle parkeringsplasser som borettslager leier ut.

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: 154260021

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260021

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: 154260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grete Storvik	0dc06b739458682b0e33 4118d2711101a05cdaa0	09.02.2026 09:55:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Mattias Andersson Lillhonga	93f6e7097e5c310a3b640 91f33f3754cddc2da44	09.02.2026 09:56:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260021

→ 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

Oslo Bad & Renovering AS
NO 813498952 MVA
Enebakkveien 119
0680 Oslo

Oslo, 14.01.2021

Prosjektnavn: **Anne Grete Storvik**
Prosjektadresse**: Ullevålsveien 56b, 0454 Oslo**

Garanti

1. Arbeidet utført av Oslo Bad & Renovering som avtalt i kontrakt er utført i henhold til Forskrift Om Tekniske Krav Til Byggverk (også kalt Byggteknisk Forskrift eller TEK 17).

2. I forhold til kunden er Oslo Bad & Renovering AS eneste ansvarsinnehaver og garantist for alle ledd av det utførte arbeide.

3. Det er 10 års tetthetsgaranti på badet. Det er altså 10 års garanti på at rør, sluk og membran er uten lekkasjer.

4. På den delen av det utførte arbeidet som ikke dekkes av 10-års tetthetsgaranti gjelder 5 års standard byggaranti.

5. Kunde plikter å følge rådene i vedlikeholdsinformasjonen (Orientering, drift og vedlikehold) i sluttdokumentasjonen. Hvis en skade/mangel oppstår som følge av at disse ikke disse følges bortfaller enhver form for garanti.

6. Hvis det utføres arbeider av andre privatpersoner eller firmaer etter ferdigstillelse og før garantitid utløper, som kan ha innvirkning på Oslo Bad & Renovering sitt arbeide, bortfaller enhver form for garanti.

Følgende arbeid er utført:

- Totalrenovering bad med diverse arbeider på kjøkken og i stue i henhold til kontrakt med tilleggsarbeider spesifisert på sluttfaktura.

Tidsrom for utførelse: 13.10.2020 – 25.11.2020

Petter Hildal, daglig leder, Oslo Bad & Renovering AS

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260021 . Vår ref.: 5123-1-30 Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Ullevålsveien 56
Organisasjonsnr:	959325650
Andelseier:	Storvik, Anne-Grete
Medeier:	Lillhonga, Robert Mattias Andersson
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Ullevålsveien 56 B, 0454 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	217
Bnr.	400
Borettsinnskudd:	Kr. 16 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86755537.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser til leie i selskapet. Styret tildeler plasser. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende priser til forretningsfører ved tildeling av plass. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg, og selger må sende skriftlig oppsigelse til styret. Vennligst oppgi kjøperes e-post og tlf.nr i eierskiftemeldingen 2016, Annuitetslån OBOS02 nr. 9820.75.37861 beløp kr 4 653 000 tatt juli/august 2016, lånet har flytende rente nedbetalingstid 30 år. Lånet finansierer rehabilitering av vinduer og ytterdører/utskifting av vinduer. Fordeling er lik fordelingsbrøk som felleskostnader. Felleskostnad Kat. 142 "" Lån leiligheter"" Lånet betjenes av alle leiligheter 1 til 38. Lånet er avdragsfritt til mai 2017. Lån OBOS02 nr. 9820.75.37861 (innvilget låneramme kr 4 653 000) er ikke fullt utbetalt, per februar 2017 står en rest på kr 1 716 732, dette forventes trukket opp i løpet av 2 kv. 2017. 2016, Annuitetslån OBOS01 nr 9820.75.41303 beløp kr 2 000 000 tatt opp 16. august 2016, lånet har flytende

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207537861
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	3 152 803,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207541303
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%

Restsaldo	1 586 809,00
Innfrielsesdato:	30.07.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201409
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	3 195 938,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208573632
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 460 755,00
Innfrielsesdato:	30.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 647,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån Bergevarme	241,00	
Lån rørrehabilitering/ Varmt vann	442,00	
Trappevask	144,00	
Lån leiligheter	379,00	
Lån vinduer	675,00	
Oppvarming/varmtvann	425,00	
Kabel-tv	322,00	
Felleskostnader	2 019,00	

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:	861,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 394,-
Annen formue:	8 430,-
Gjeld:	296 564,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207537861
Restsaldo:	72 839,84
Kapitalkostnader:	479,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207541303
Restsaldo:	44 961,94
Kapitalkostnader:	298,68

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201409
Restsaldo:	75 128,65
Kapitalkostnader:	538,56
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208573632
Restsaldo:	103 057,70
Kapitalkostnader:	571,76
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 295 988,13,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helene Aarnes, e-post:ullevalsvn56@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5123
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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:

18. mars 2025 kl. 18:00, Bolteløkka skole, rom 24.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Revisjonsberetningen var ikke mottatt da innkallingen ble sendt. Denne vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

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. Vindusutskiftning
8. Sikring av tinglyst pant
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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

Mats Granby 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

Velges på generalforsamlingen

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

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

Vindusutskiftning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved årsmøtet i 2022 ble styret gitt fullmakt til å befare og undersøke mulighetene for å fornye vinduene. Dette skyldes at det er flere beboere som har eldre og slitne vinduer som trekker, er vanskelige å lukke o.l. Med bistand fra Norconsult har styret avholdt befaring, tilbudsbefaring og en anbudsprosess. Av tilbudene som kom inn mener styret at Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS sitt tilbud var det beste. Dette er basert på prisen deres, referansene deres og inntrykket de har gitt oss i møter. Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS er også et Miljøfyrtårn og en bedrifter som bruker læringer. Vårt inntrykk av dem er altså som en seriøs og profesjonell aktør. Odin Tangerund er tiltenkt som leder for dette arbeidet, og vil stille opp på årsmøtet for å besvare spørsmål.

Det er omtrent 60 vinduer som er identifisert for utskiftning eller rehabilitering. Lars E. Strand vil bruke Snekkermester Per Bjerke A/S for både nye vinduer og rehabilitering av eksisterende. Snekkermester Per Bjerke er en spesialisert hånverker- og snekkerbedrift i Hakadal. Vinduene derfra vil gi et visuelt inntrykk som er relativt likt det som er i dag.

Det er sett for seg at arbeidet vil skje med stilas.

Ved skifting av vinduer produseres først de nye vinduene av Bjerke og deretter skiftes disse ut med etterfølgende arbeid på utforing og gerikter. I disse tilfellene vil det ikke være behov for nye innervinduer. Forboring skjer på plassen. Selve tilvirkningen av vindu vil kunne ta 12 uker den må derfor starte opp tidlig. Prosessen av å ta ut gammelt vindu og bytte ut med et nytt gjennomføres samme dagen.

Ved rehabilitering kan innervindu rehabiliteres før yttervindu og deretter kan yttervinduet tas. Rehabilitering av innervinduer av god kvalitet får kun sitt opprinnelige glass. Det er beregnet fjerning av løs maling og lettere slip av overflater. Denne prosessen vil ta noe lenger tid.

Hvorvidt det aktuelle vinduet byttes ut avgjøres av entreprenør, styret og/eller styrets representant. I den grad det er mulig så vil imidlertid andelseiers ønsker hensyntas.

Pris:

Administrativt: kr 625 000

Rehabilitering med nye vinduer: kr 2 162 100

Restaurering av gamle vinduer: Kr 568 500

Varevindu: Kr 230 625

Provisorisk innervindu: Kr 4000

Endring og tilleggskostnad: kr 143 500

Entreprenørkostnad eks. mva: kr 3 733 725,00

Usikkerhet 20 %: kr 718 045,00

Budsjettert Entreprenørkostnad inkl. mva. Kr. 5 564 712,50

Borettslaget har ikke stående midler til å finansiere dette. Derfor foreslås det at borettslaget tar opp lån for å finansiere utskiftning og restaurering av vinduer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut gamle vinduer, i henhold til forslaget, og gir styret fullmakt til å signere med entreprenør og ta opp lån begrenset oppad til kr 6 000 000,-

---

Sak 8

Sikring av tinglyst pant

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene, dersom det kreves.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Styrets årsrapport

I tillegg til å forestå løpende drift av borettslaget har styret organisert og gjennomført to dugnader. Det er også blitt gjennomført et tiltak for å forbedre sikkerheten mot snø- og isfall over inngangsdørene. Styret har også brukt mye tid på vindusprosjektet. Dette arbeidet er pågående, og har inkludert både tilbudsbefaring og møter med entreprenører.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter har blitt utsatt.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YTXHO-ECFB1-TDZWO-4EHPF-OEIPK-BCIFE

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."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-10 21:15:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YTXHO-ECFB1-TDZWO-4EHPF-OEIPK-BCIFE

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.

5123 ULLEVÅLSVEIEN 56 B/L

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**727 550**	**894 632**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 519	24 385
Økning annen langsiktig gjeld		0	3 422 526
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-210 737	-7 036 520
Red. annen langs. gjeld		0	3 422 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-190 218**	**-167 083**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**537 331**	**727 549**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	598 684	1 159 613
Kortsiktig gjeld	-61 353	-432 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**537 331**	**727 549**

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 012 021	1 911 104	1 906 000	1 906 000
Andre inntekter		0	58 631	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 012 021**	**1 969 735**	**1 906 000**	**1 906 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar		0	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	3	-9 055	-12 362	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 838	-95 895	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	4	-116 228	-43 193	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-191 837	-188 496	-1 750 000	-152 000
Forsikringer		-224 849	-211 905	-223 000	-268 000
Kommunale avgifter	6	-322 271	-300 346	-331 300	-369 000
Energi/fyring	7	-149 582	-207 303	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 102	-202 857	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	8	-196 427	-187 428	-156 500	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 524 188**	**-1 541 065**	**-3 066 080**	**-1 570 000**
DRIFTSRESULTAT		**487 833**	**428 670**	**-1 160 080**	**336 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	39 740	36 104	20 000	20 000
Finanskostnader	10	-507 055	-440 388	-504 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-467 315**	**-404 284**	**-484 000**	**-474 000**
ÅRSRESULTAT		**20 519**	**24 385**	**-1 644 080**	**-138 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		20 519	24 385		

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 497 031	1 497 031
Tomt		255 000	255 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 752 031**	**1 752 031**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 130
Forskuddsbetalte kostnader		67 202	285 566
Driftskonto OBOS-banken		93 370	442 155
Sparekonto OBOS-banken		438 042	422 763
SUM OMLØPSMIDLER		**598 684**	**1 159 613**
SUM EIENDELER		**2 350 715**	**2 911 644**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	12	-6 512 768	-6 533 286
SUM EGENKAPITAL		**-6 508 968**	**-6 529 486**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 168 409	8 379 146
Borettsinnskudd	14	629 921	629 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 798 330**	**9 009 067**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 930	16 505
Leverandørgjeld		29 702	371 856
Påløpte renter		2 721	43 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 353**	**432 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 350 715**	**2 911 644**
Pantstillelse	15	11 782 921	11 782 921
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Borettslaget Ullevålsveien 56

Helene Aarnes	Mats Hennum Johanson	Karl Fredrik Andersson
/s/	/s/	/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	990 941
Lån rørrehabilitering	224 988
Lån leiligheter	196 956
Oppvarming / varmtvann	180 024
Kabel-tv	146 832
Parkering	103 900
Lån bergvarme	101 952
Trappevask	65 664
Eiendomsskatt 1.kvartal	9 264
Dugnad	-8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 012 021**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 109
Norconsult	-95 119
SUM KONSULENTHONORAR	**-116 228**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 122
Drift/vedlikehold VVS	-37 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	5 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 381
Kostnader dugnader	-3 070
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-191 837**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 288
Vann- og avløpsavgift	-182 490
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-322 271**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 050
Olje	-107 532
SUM ENERGI / FYRING	**-149 582**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-17 778
Håndverktøy	-601
Annet driftsmateriale	-10 364
Vaktmestertjenester	-75 306
Renhold ved firmaer	-56 746
Snørydding	-26 852
Andre fremmede tjenester	-1 202
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-818
Telefon u/mva	-1 485
Bank- og kortgebyr	-2 974
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 427**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	16 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 038
SUM FINANSINNTEKTER	**39 740**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-505 561
Renter på leverandørgjeld	-1 494
SUM FINANSKOSTNADER	**-507 055**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1980	1 497 031
SUM BYGNINGER	**1 497 031**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.217/bnr.400
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-3 936 268	
Nedbetalt tidligere	625 628	
Nedbetalt i år	74 898	
		-3 235 742
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	332 061	
Nedbetalt i år	38 509	
		-1 629 430
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 422 526	
Nedbetalt tidligere	21 959	
Nedbetalt i år	97 330	
		-3 303 237
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 168 409**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-629 921
SUM BORETTSINNSKUDD	**-629 921**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	629 921
Pantelån	8 798 330
TOTALT	**9 428 251**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 497 031
Tomt	255 000
TOTALT	**1 752 031**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25
Selskapsnummer: 5123 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Organisasjonsnummer: 959325650
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Bolteløkka skole, rom 24.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:**
> Mats Granby 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 protokollfører ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Mats Hennum Johanson foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **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,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vindusutskiftning

Ved årsmøtet i 2022 ble styret gitt fullmakt til å befare og undersøke mulighetene for å fornye vinduene. Dette skyldes at det er flere beboere som har eldre og slitne vinduer som trekker, er vanskelige å lukke o.l. Med bistand fra Norconsult har styret avholdt befaring, tilbudsbefaring og en anbudsprosess. Av tilbudene som kom inn mener styret at Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS sitt tilbud var det beste. Dette er basert på prisen deres, referansene deres og inntrykket de har gitt oss i møter. Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS er også et Miljøfyrtårn og en bedrifter som bruker læringer. Vårt inntrykk av dem er altså som en seriøs og profesjonell aktør. Odin Tangerund er tiltenkt som leder for dette arbeidet, og vil stille opp på årsmøtet for å besvare spørsmål.

Det er omtrent 60 vinduer som er identifisert for utskiftning eller rehabilitering. Lars E. Strand vil bruke Snekkermester Per Bjerke A/S for både nye vinduer og rehabilitering av eksisterende. Snekkermester Per Bjerke er en spesialisert hånverker- og snekkerbedrift i Hakadal. Vinduene derfra vil gi et visuelt inntrykk som er relativt likt det som er i dag.

Det er sett for seg at arbeidet vil skje med stilas.

Ved skifting av vinduer produseres først de nye vinduene av Bjerke og deretter skiftes disse ut med etterfølgende arbeid på utforing og gerikter. I disse tilfellene vil det ikke være behov for nye innervinduer. Forboring skjer på plassen. Selve tilvirkningen av vindu vil kunne ta 12 uker den må derfor starte opp tidlig. Prosessen av å ta ut gammelt vindu og bytte ut med et nytt gjennomføres samme dagen.

Ved rehabilitering kan innervindu rehabiliteres før yttervindu og deretter kan yttervinduet tas. Rehabilitering av innervinduer av god kvalitet får kun sitt opprinnelige glass. Det er beregnet fjerning av løs maling og lettere slip av overflater. Denne prosessen vil ta noe lenger tid.

Hvorvidt det aktuelle vinduet byttes ut avgjøres av entreprenør, styret og/eller styrets representant. I den grad det er mulig så vil imidlertid andelseiers ønsker hensyntas.

Pris:

Administrativt: kr 625 000

Rehabilitering med nye vinduer: kr 2 162 100

Restaurering av gamle vinduer: Kr 568 500

Varevindu: Kr 230 625

Provisorisk innervindu: Kr 4000

Endring og tilleggskostnad: kr 143 500

Entreprenørkostnad eks. mva: kr 3 733 725,00

Usikkerhet 20 %: kr 718 045,00

Budsjettert Entreprenørkostnad inkl. mva. Kr. 5 564 712,50

Borettslaget har ikke stående midler til å finansiere dette. Derfor foreslås det at borettslaget tar opp lån for å finansiere utskiftning og restaurering av vinduer.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å skifte ut gamle vinduer, i henhold til forslaget, og gir styret fullmakt til å signere med entreprenør og ta opp lån begrenset oppad til kr 6 000 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sikring av tinglyst pant

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene, dersom det kreves.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Adrian boothby Mehus
Anne-Grete Storvik

Følgende stilte til valg:
Adrian boothby Mehus
Anne-Grete Storvik

Signaturer:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Mats Hennum Johanson /s/

Vedtekter
for
Borettslaget Ullevålsveien 56 Org. nr. 959325650

Vedtatt på generalforsamling 23.5.2006
Endring vedtatt generalforsamling 19.5.2010
Endret på generalforsamling 7.5.13
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.5.14
Endret på ordinær generalforsamling 15. mai 2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ullevålsveien 56 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- korttidsutleie av hele boenheten gjennom delingstjenester (f.eks airbnb) er ikke tillatt.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnader ved utbedring av insektskadedyrproblemer dekkes av borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, radiatorer, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(4) Eierne av loftsleilighetene skal ikke belastes for kostnader knyttet til varmtvannsberederne i kjelleren ettersom loftsleilighetene har egne varmtvannsberedere.

(5) Grunnet fellesvarmeanleggenes beskaffenhet skal ikke andel 33 til 38 (loftsleilighetene) dekke kostnadene forbundet med radiatoranlegg og varmtvann.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ORDENSREGLER

OG

STATUTTER FOR UTELEIE AV PARKERINGSPLASSER

FOR BORETTSAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2017
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2014
Vedtatt på generalforsamling 10. mai 1995

I. Generelt

1. Ordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og vedtektene, og tar sikte på å sikre borettshavere/framleiere ro, orden og trivsel inne og ute.

2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som rettigheter. Den enkelte borettshaver/framleier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av husleiekontrakten. Alle som flytter inn skal underskrive en erklæring om at de har lest borettslagets vedtekter og ordensregler, bekrefte at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden.

3. Klager fra borettshavere/framleiere om overtredelse av ordensreglene, skal rettes skriftlig til styret.

II. Leilighetene

4. Leilighetene må ikke nyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

5. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og før kl. 09.00 og på søn- og helligdager.
Musikk fra radio/TV/stereo mv. i leiligheten må ikke spilles så høyt av det kan virke sjenerende.

   I lov nr. 1 av 4. juli 1965 om helligdagsfreden, er det bestemt at ingen noe sted må forstyrre freden med utilbørlig larm i tiden kl. 06.00 til kl. 13.00 på vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, annen pinsedag og annen juledag. Langfredag gjelder forbudet mellom kl. 06.00 og kl. 24.00. Første påskedag, første pinsedag og første juledag, hele dagen fra kl. 01.00 til kl. 24.00.

   Det henstilles til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl. 21.00.

   Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leilighetene, henstilles det om å varsle de øvrige beboerne om dette på forhånd.

6. Etter forutgående skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget kan det gis beboere tillatelse til å holde hund, katt og andre kjæledyr. Den som

holder kjæledyr skal påse at dyreholdet ikke er til sjenanse til de andre beboerne. Katter skal være sterilisert/kastrert.

7. Oppsetting av private utendørs radio-, fjernsyns- og parabolantenner er ikke tillatt.

8. Borettshavere/framleier skal spesielt påse:
   - at barn ikke leker eller støyer i oppgangene.
   - at dører til oppganger, kjeller og til leilighetene til enhver tid holdes låst.
   - at kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler ol. og at utskifting av disse snarest finner sted.
   - at kranene ikke står åpne når rom forlates. Vasker og slik må renses en gang i blant for å unngå tilstopping av avløpsrørene.
   - at ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasken eller sluket.
   - at det ikke kan skje lekkasje fra vaskemaskin plassert i leiligheten.
   - at vinduer eller trapper ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
   - at det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.

9. I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn eller utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.

10. Vinduer må ikke settes opp uten av de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i sentralanlegget ikke fryser. Leiligheter med originale koblede vinduer er pålagt å benytte varevinduene (innervinduene) minimum fra 1.oktober til 1. april.

11. Større ombygningsarbeider i leiligheten skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad vedlagt enkel skisse av planlagt ombygging. Arbeidet skal utføres i henhold til gjeldende lover, regler og forskrifter. Det skal benyttes godkjente håndverkere (f.eks. autorisert rørlegger og elektriker) og etablerte arbeidsnormer (f.eks. Byggebransjens Våtromsnorm) skal følges. Om nødvendig skal beboer kunne oppgi hvem som har ansvar for det utførte arbeidet. Dersom ombyggingen medfører større behov for rengjøring av fellesarealer enn ved normal bruk, for eksempel ved transport av byggematerialer eller avfall, tar leilighetens eier ansvar for dette. Avfall og materialer skal ikke plasseres i fellesrom. Avfallssekk eller container skal plasseres minimum 3 m fra husvegg på grunn av brannfare.

Ved oppussing av leiligheter:

- Husk å tildekke brannvarsler i leiligheten slik at detektoren ikke blir forurenset. Styret kan koble fra detektor under arbeid om ønskelig. Leilighetens eier er ansvarlig for å dekke kostnader ved falsk utrykning grunnet utilstrekkelig tildekking av detektor i denne sammenheng.

- Ved oppussing av bad og kjøkken skal styret kontaktes.
  TT-Teknikk må kontaktes av styret ved endring av avløpsrør da det er ført strømpe i disse. Styret skal også koordinere fjerning av eventuelle asbestrør via Isotek.
- Støv og puss i oppgangene må vaskes av den som pusser opp.
- Varsle naboer med et oppslag på døren når oppussingen foregår og når det forventes mye støy.

III. Trapperom, fellesrom, kjellere.

12. Sykler, sko, leker, ski, kjelker ol. skal ikke hensettes i trapperom/oppganger, eller øvrig fellesareal.

13. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst.
Lyset i inngangspartiet reguleres ved automatiske lysmålere, og lysbryteren skal derfor alltid stå i posisjonen "på".

14. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Lys med åpen flamme må ikke brukes.
Lyset i kjeller skal slukkes når en forlater kjelleren.

15. Avfall ol. må ikke hensettes i kjelleren eller i oppgangene.
Mopeder, motorsykler er det ifølge Oslo Brannvesen, ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

16. Vinduer i kjeller og i egne kjellerboder må ikke stå åpne over lengre perioder.

IV. Tørkeplasser

18. Tørkeplasser skal ikke brukes på søn- og helligdager før kl. 13.00, eller på offentlige høytidsdager (1. mai, 17. mai).

19. Lufting og banking av matter, tepper og tøy kan finne sted mellom kl. 08.00 til kl. 15.00 på lørdager, og ellers når det ikke henger tøy ute til tørk.

V. Borettslagets område

20. Borettslagets område med plener, beplanting og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruk skal det utvises orden og renslighet.
Alle beboere har et felles ansvar for at utendørs fellesområde holdes pent og ryddig, også med luking og feiing.
To ganger årlig, høst og vår, avholdes fellesarbeid med rydding og vedlikehold i fellesarealer ute og inne.

21. Ved lange perioder uten regn, henstilles beboerne å være behjelpelig

med vanning av blomster, busker, trær og gressplen.
Blomster, busker og trær skal prioriteres fremfor å vanne gressplenen. Det bør ikke vannes i solsteken. Den som setter på for vanning har ansvar for å holde kontroll og sørge for at vannet slås av igjen. Vannet skal slås av for natten.

22. Fotballsparking, kølle-, ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område er ikke tillatt.
Ved kjøring og sykling på område må det utvises forsiktighet.

23. All søppel (husholdningsavfall) skal emballeres forsvarlig før den kastes i søppelkassene. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige avfall i søppelkassene. Egne søppelkasser til papiravfall skal kun benyttes til aviser, tidsskrifter o.l. Beboere plikter å sette seg inn i retningslinjene til Oslo kommune ved renovasjonsetaten, for kildesortering av avfall og til en hver tid etterleve disse. Dersom kassene er fulle, må man ikke sette søppel utenfor kassene, da det tiltrekker skadedyr.

24. Ved parkering av motorkjøretøyer i bakgården skal borettslagets egne parkeringsbestemmelser følges. Det er andelseiernes ansvar å påse at husstandsmedlemmer og gjester følger disse bestemmelsene.

25. Reparasjoner og smøring ol. av motorkjøretøyer er ikke tillatt i bakgården. Enkelt vedlikeholdsarbeid som hjulskift og vask er tillatt.

26. Feil som oppdages ved fellesanlegg meddeles styret så snart som mulig pr. telefon, e-post eller post.

27. Juletrær kan kastes ved tørkestativet sammen med annet hageavfall.

VI. Brannsikkerhet

28. Beboerne skal selv påse at røykvarslere og brannslukningsapparat er til stede og i orden.

29. Det skal ikke hensettes elektroniske apparater eller andre brannfarlige gjenstander i fellesområder.

30. Borettslaget og hver enkelt leilighet er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg med direkte varsling til- og utrykning fra brannvesenet. Arbeid som kan berøre sensoren inne i leiligheten må ikke utføres før det er rådført med styret. Hærverk eller skade som følge av brudd på dette punktet må dekkes av den enkelte beboer.

31. Ved falsk brannalarm (f.eks pga matlaging eller støv fra oppussing) og påfølgende utrykning vil borettslaget normalt motta et utrykningsgebyr fra Brann- og Redningsetaten. Borettslaget viderefakturerer dette gebyret til eier av leiligheten det gjelder.

VII. Gyldighet

28. Disse ordensreglene trer i kraft dd og erstatter tidligere gitte regler. Endring i ordensreglene må legges fram for generalforsamlingen. Det kreves kun simpelt flertall ved avstemming.

Statutter for utleie av parkeringsplasser for B/L Ullevålsveien 56

I. Generelt

1. B/L Ullevålsveien 56 disponerer til sammen 20 parkeringsplasser på borettslagets områder i Ullevålsveien 56, hvorav 17 plasser er til utleie og 3 plasser er for gjesteparkering.

   Styret har fullmakt til å markere plassering av parkeringsplassene.

   Styret, eller den styret velger som ansvarlig, følger opp at parkerings-bestemmelsene blir overholdt.

2. Andelseiere er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende overholder parkeringsbestemmelsene.

II. Månedsleie av parkeringsplasser

3. Andelseiere og beboere som leier i borettslaget kan søke borettslagets styre om leie av parkeringsplass. Dersom det ikke er ledige plasser, vil søker bli satt på venteliste.

4. Satsene for leie av parkeringsplass fastsettes av borettslagets styre. Leien betales slik som angitt i leiekontrakten fra borettslagets forretningsfører. Kostnader i forbindelse med administrasjon belastes den enkelte leietakeren i henhold til forretningsførers til en hver tid gjeldende takster.

5. Andelseiere som ikke har egen bil, kan ikke regne med å få tildelt parkeringsplass.

6. Andelseiere må ha folkeregistrert adresse og være fast boende, dvs. minst 75% av årlig botid, i borettslaget for å kunne leie parkeringsplass.

7. Leid parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg eller framleie.

8. Leid parkeringsplass kan ikke leies eller systematisk lånes ut til andre.

9. Den som leier parkeringsplass kan foreta vask, støvsuging, enkelt vedlikehold og dekkskift. Større reparasjoner tillates ikke.

10. Avtale om leie av parkeringsplass kan sies opp av partene med 14 dagers varsel.

11. Borettslagets 3 gjesteparkeringsplasser kan benyttes til korttidsparkering av besøkende i borettslaget. Lapp med telefonnummer og navn på andelseier skal legges synlig i kjøretøyets frontrute. Gateparkering skal benyttes ved overnattingsbesøk. Hjemmesykepleien, utrykningskjøretøy og håndtverkere har forrang til gjesteparkeringsplassene. Plassene er merket med skilt. Ved spesielt behov for bruk ut over nevnte regler skal styret kontaktes. Ved misbruk av gjesteparkeringsordningen har styret fullmakt til å engasjere private firma som vil taue bort de overtredende kjøretøy for eiers regning og risiko.

12. All parkering utenfor oppmerkede plasser på borettslagets områder er forbudt. Styret har fullmakt til å engasjere private firma som vil taue bort feilparkerte kjøretøy for eiers regning og risiko.

13. Leieforholdet løper inntil oppsigelse finner sted, eller ved mislighold av avtalen. I leieperioden gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 måned fra den 1. i påfølgende måned.

III. Elbilparkeringsplasser

13. Plass 5 til 7 er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som har bestilt eller disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass. Dersom det ikke er ledige ladeplasser vil søker bli satt på venteliste.

14. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plass med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladetilgang. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

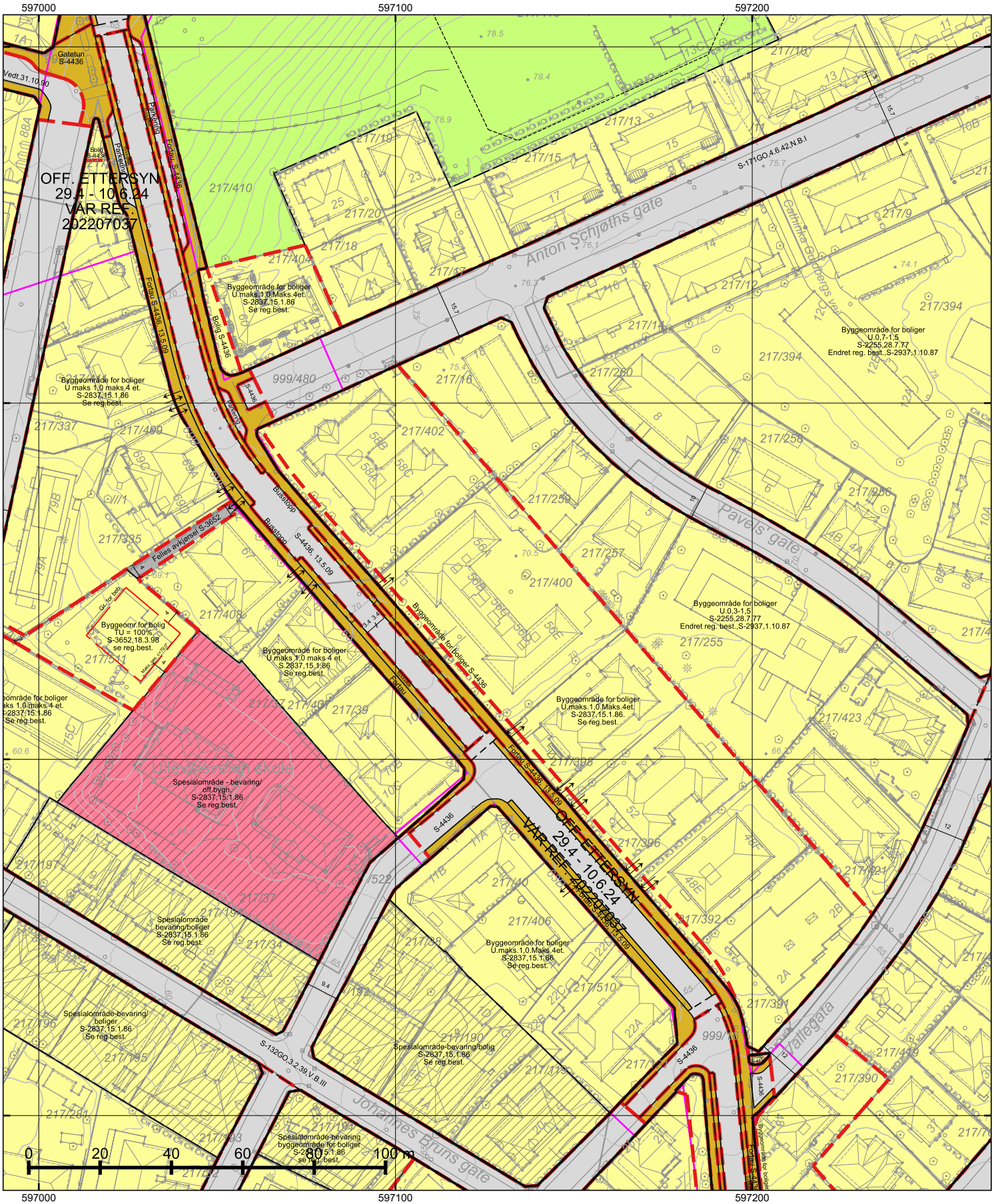
15. De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Denne leien faktureres hver måned og kan reguleres med en måneds varsel.

16. Strøm skal kun brukes til lading av bil. Etc. Ved bruk av plassen uten elbil vil styret stenge strømmen til ladepunkt eller ved andre metoder hindre ulovlig bruk.

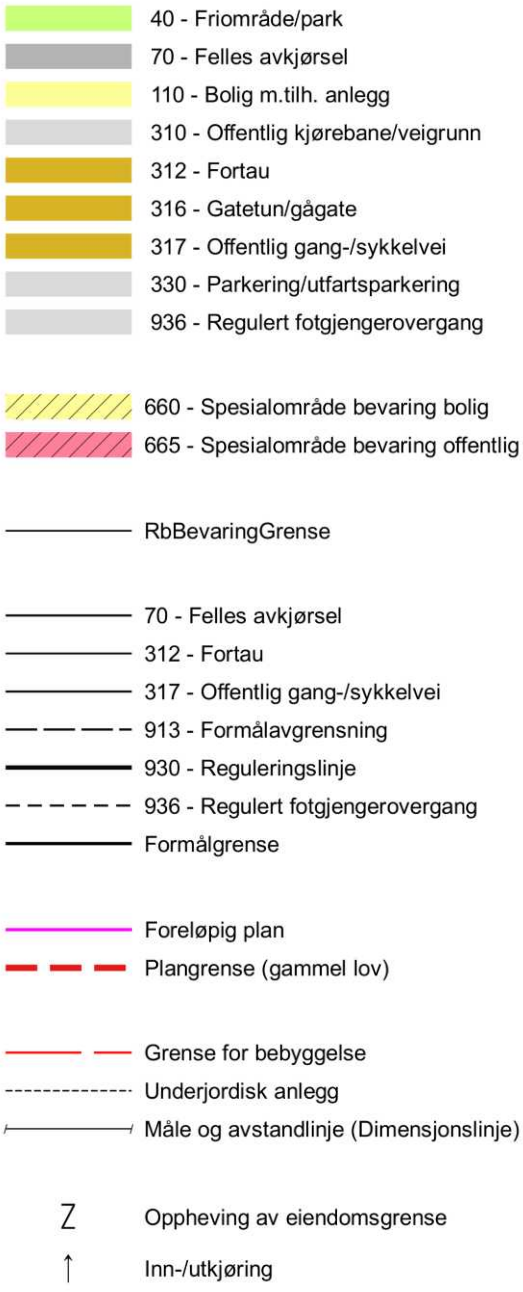
17. Kostnader i forbindelse med administrasjon ved flytting av parkeringsplass til ladeplass belastes den enkelte leietaker i henhold til forretningsførers til en hver tid gjeldende takster.

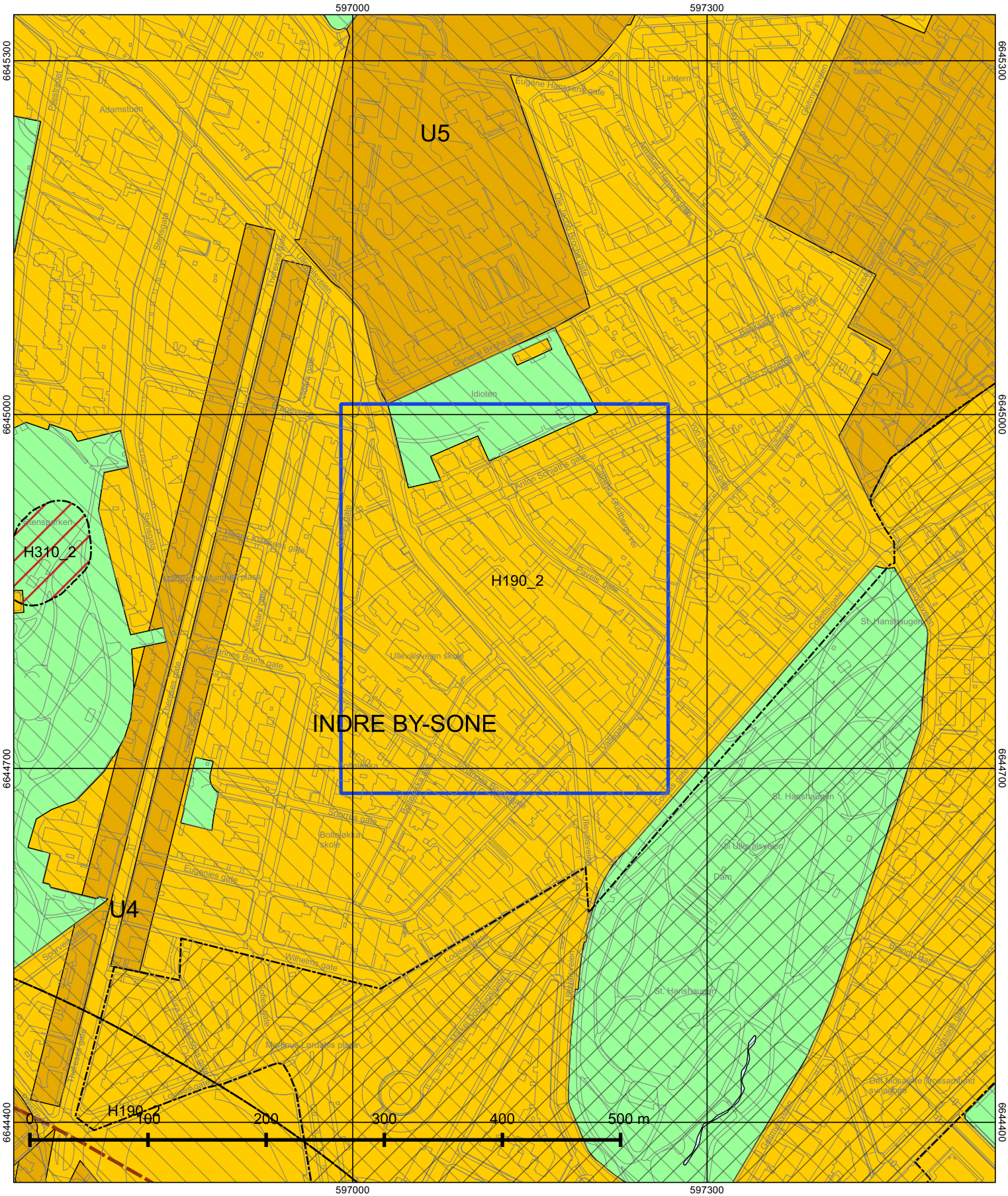
III. Ikrafttredelse

14. Statuttene trer i kraft fra 10. mai 1995, og er en del av borettslagets ordensregler. Endring i parkeringsbestemmelsene må legges fram for generalforsamlingen. Det kreves kun simpelt flertall ved avstemming.


597000
597100
597200
6645000
6644900
6644800
6644700
OFF. ETTERSYN
29.4 - 10.6.24
VÅR REF.
202207037
Anton Schjøths gate
Pavels gate
Johannes Bruns gate
Vallegata
Gatetun S-4436
Parkering
Fortau S-4436
Bolig S-4436
Busstopp
Felles avkjørsel S-3652
Fortau S-4436, 13.5.09
S-4436
S-132GO 3.2.39 V.B.III
S-171GO 4.6.42 N.B.I
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0,7-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86. Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4436
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153162/86526822
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198603637

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 5490

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.

b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:

a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innehentes uttalelse fra byantikvaren.

b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.

c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b

d) Skilt og reklameinnretniger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Andre bestemmelser.

a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.

b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.

c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.

Oslo

S-4436

Reguleringsplan med reg.best. for Ullevålsveien mellom Fagerborg- gata og Colletts gate, som reguleres til: Byggeområde for bolig. Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

Vedtaksdato: 13.05.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200700658
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200700658

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORGGATA TIL COLLETTS GATE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket BIS-200700658 datert 27.09.2007, revidert 11.08.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig
- offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

§ 3. Byggeområde for bolig
Byggeområde bolig skal ha bestemmelser som tilliggende byggeområde for bolig.

§ 4. Utforming
Fortau langs 217/ 410 skal avsluttes med mur i naturstein med maksimum høyde 1,75 meter som følger terrenget til friområdet "Idioten".

§ 5. Avkjørsler
Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

BYGNINGSCHEFEN
OSLO
1981
29

Ekspedisjons-Dokument 5

angående Våningshus

på matr.-nr. 56 Ullevaalseveien

Innlevert Attestert

Bl. 44/46 Unnt. fra byggereglene

47/49

Oversendes Oslo Helseråd i anl. bl. 47-49.

Oslo 29/11.30

O. Arneberg

Vd: matr.no. 56 Ullevålsveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Det foreslåtte arrangement anbefales godkjendt.

Oslo helseråd, den 26 november 1930.

Efter Bemyndigelse

Odd Sundt

INNGÅTT
29 NOV. 1930

Bl. 50/51 Gjenp.

B.d.i anl. bl. 47-49 og 50-51.

Oslo 29/11.30

O. Arneberg

Tilbakesendes
ad. bl 47-49.

hr. byggesaksleder.
Strøkontoret anbefaler godkjent under henvisning til
vedlagte påbegn. av 26/11 f.år.
De på bl 49 angitte skjæl for
stöpelhaller og törkpl må
tillegg-anmeldes og bedrøftet
av formidde snikk
ad. bl 50-51. Innstilles til godkjennelse

Oslo 1/12 30. G. Dreyer.

198/29

Ad matr.nr. 56 Ullevaalsveien.

Oversendes Oslo bygningsråd i anledning opsetning av gjerde.

Der blev anmeldt et smijernsgjerde, som nu skal erstattes med et stakittgjerde. Nabogjerdene er stakittgjerder.

Der innstilles:

Gjerdet godkjennes.

Oslo, den 2. desbr. 1930.

8-3/12 30

A. Killand

Chm.

Bygningsrådet har i møte 3die d. besluttet som innstillet.

I henh. hertil godkjennes tilleggsanmeldelsen bl. 50-51.

Videre bemerkes:

Tilleggsanmeldelsen bl. 47-49 godkjennes som innstillet.

meddeles ann.

Oslo 3/12 30

medden 5/12 30

A. Killand

Chm.

Oversendes Oslo helseråd til endelig
endelig tiltredelse.

Oslo 2/10-31. G Bugge

Ad: 56 Ullevålsveien.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Fyrhuset mangler fremdeles ventilasjon. En del klosetter mangler friskluftstilførsel.

Oslo helseråd, den 12 oktober 1931.

Bygningschefen i Oslo
mottatt 13 OKT. 1931

Efter bemyndigelse
Odd Smedt

Meddelt 23/10-31

Oversendes Oslo helseråd til fornyet tiltredelse
under henvisning til bl. 5-2.

Oslo 8/12-31. G Bugge

EB/VW.

Ad: 56 Ullevålsvn.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 14. desember 1931.

Efter bemyndigelse

Bygningschefen i Oslo
mottatt 14 DEC. 1931

Odd Smedt

Skjema nr. 1.

NV 198
1928

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19 desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbeton, beton osv. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *lerret*, med *sorte streker* på hvit bunn, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

OSLO
LUNN & KLORAVESEN

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

Matr.-nr. 56 til Ullevaalsveien gate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Blad nr.	1.	Situationsplan	m = 1:500	
" "	2.	Plan av kjeller	—	1:100
" "	3.	" " 1ste etage	—	—
" "	4.	" " 2den og 3die etage	—	—
" "	5.	Fasade mot Ullevaalsveien	—	—
" "	6.	" " gaardsplass	—	—
" "	7.	" " syd-øst og sint	—	—
" "	8.	Kloakplan	—	—

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Vaaningshus av mur i 3 etager. Rummenes anvendelse angit paa planerne.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

—

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

Bygningen fundamenteres paa fjell. Se vedlagte situationsplan.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo. § 79 jfr. forskrifter.

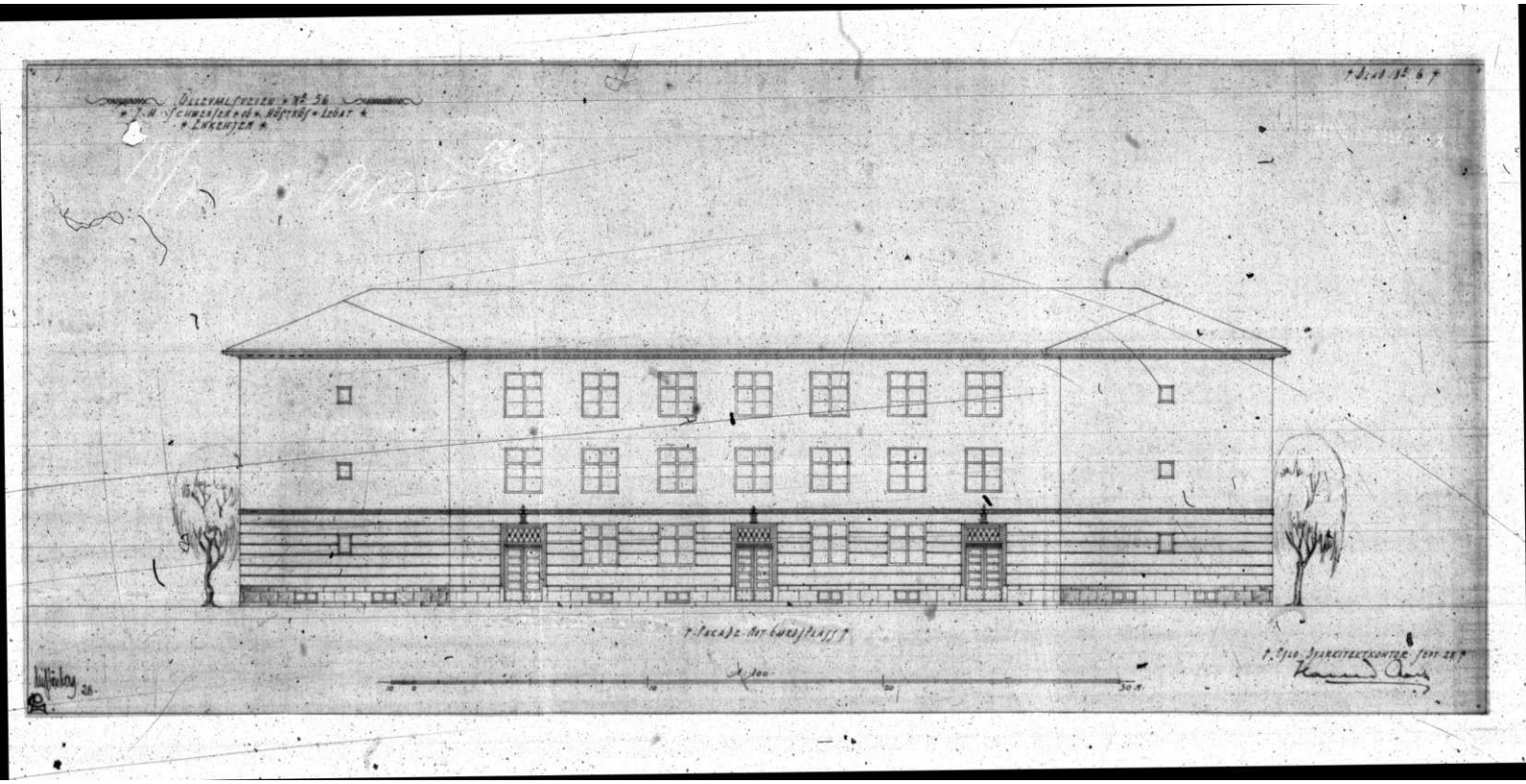
Betonmure

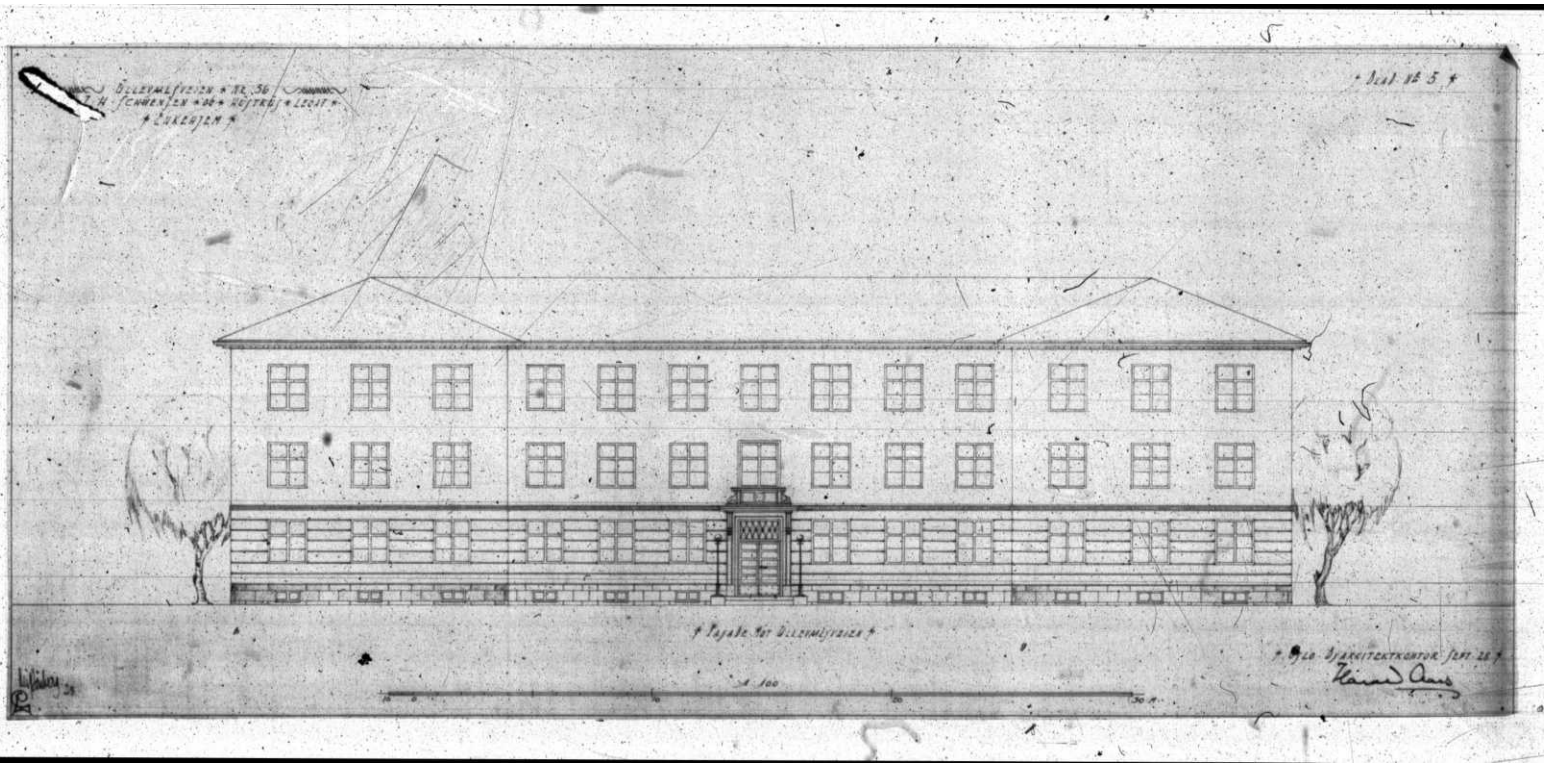
6. Isolasjon §§ 81 og 105.

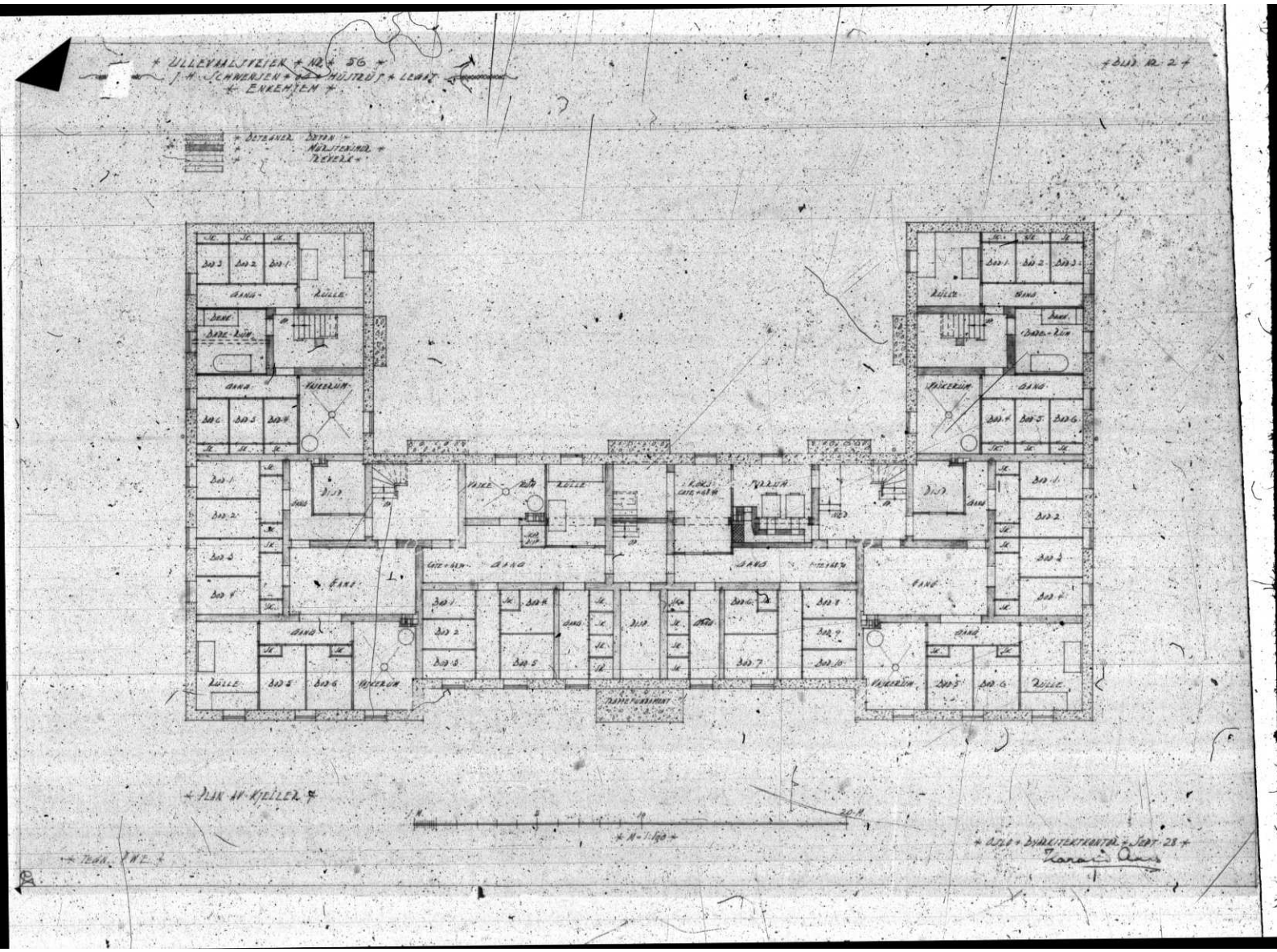
Som lovbefalet

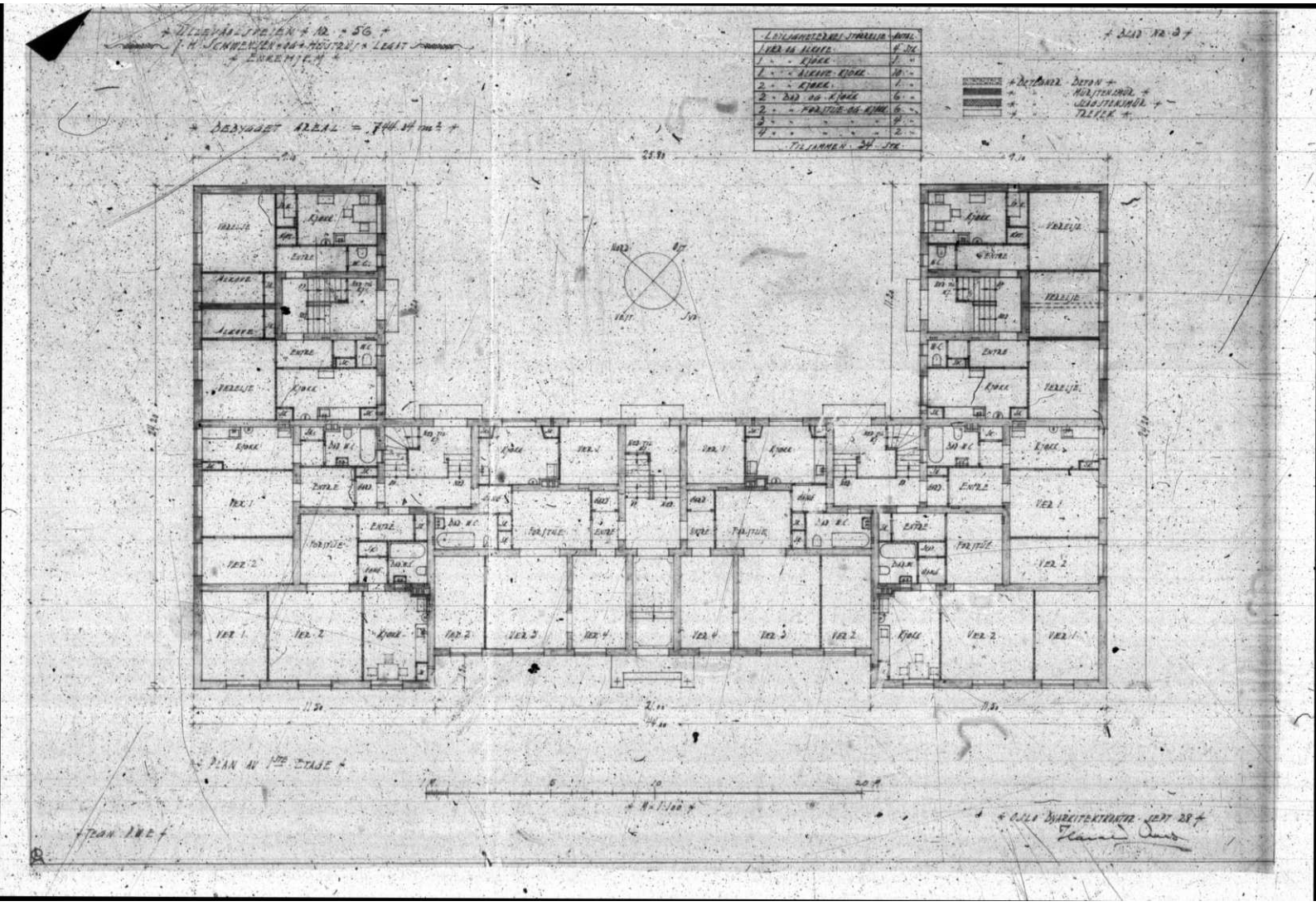
7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

Murbygning med hetvegge av slagbetonplen.
Samtlige fasader fripudses med dørom-rammeged og baand i granit.




Dilleymlfvizen * Nr. 36
Schwenfen * 08 * Neftkes * Leost *
* Zukrejm *
* Dall 15 5 *
* Fasade for Dilleymlfvizen *
* 9.20 Arkitektkontor Jest 22 *
1:100


BAD 1
BAD 2
BAD 3
BAD 4
BAD 5
BAD 6
BAD 7
BAD 8
BAD 9
BAD 10
GANG
KJELLER
VASKEROM
TRAPPEROM
BADE-ROM
WC


Kjøkk
Entré
Vest
Øst
25.80
11.30
11.30
11.30
24.00
0 5 10 20 m

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 25.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113775-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 56B	Eiendom:	217/400
Tiltakshaver:	Ingvild J Hanevold	Adresse:	Ullevålsveien 56 B, 0454 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 56 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.01.2012.

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

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

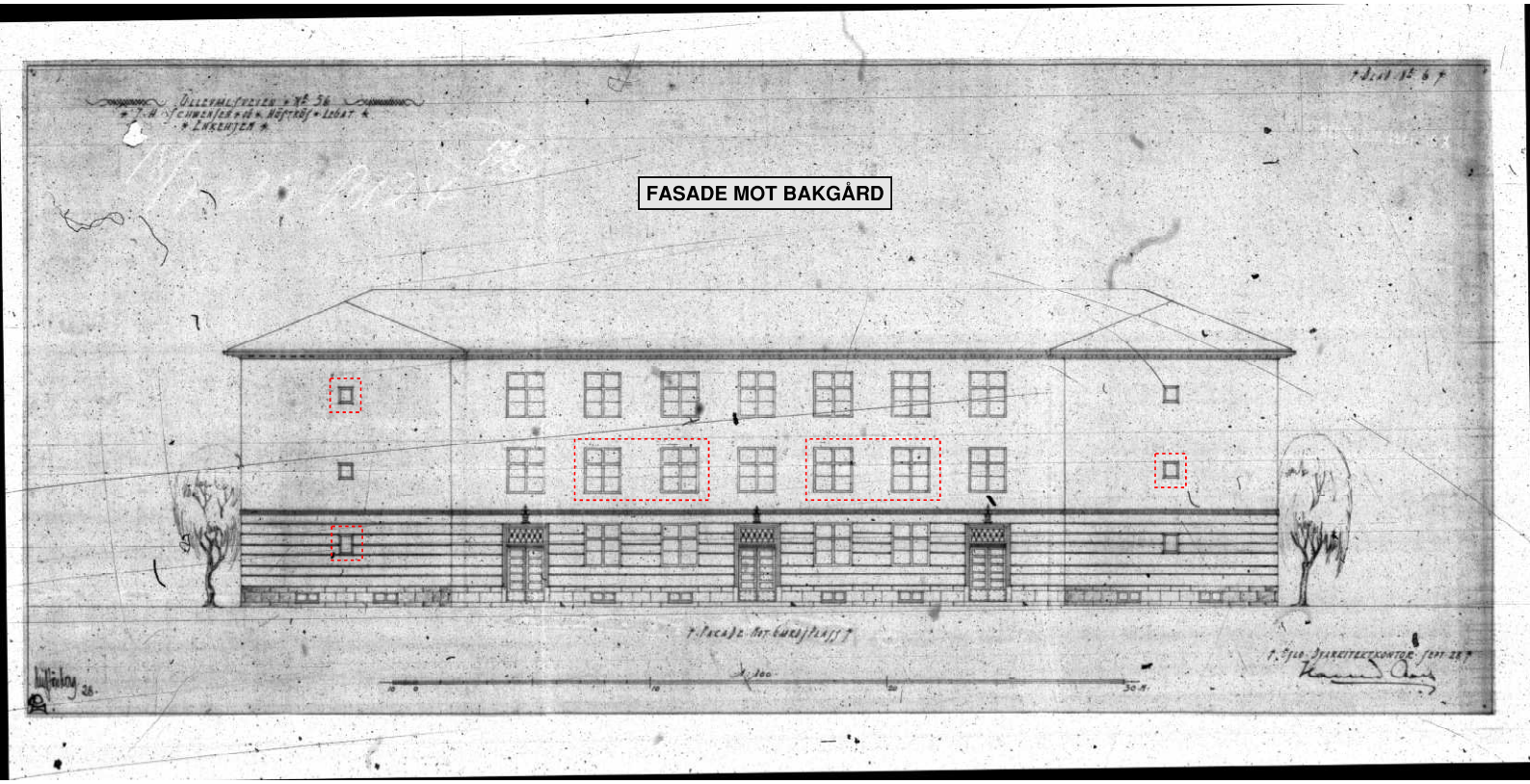
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

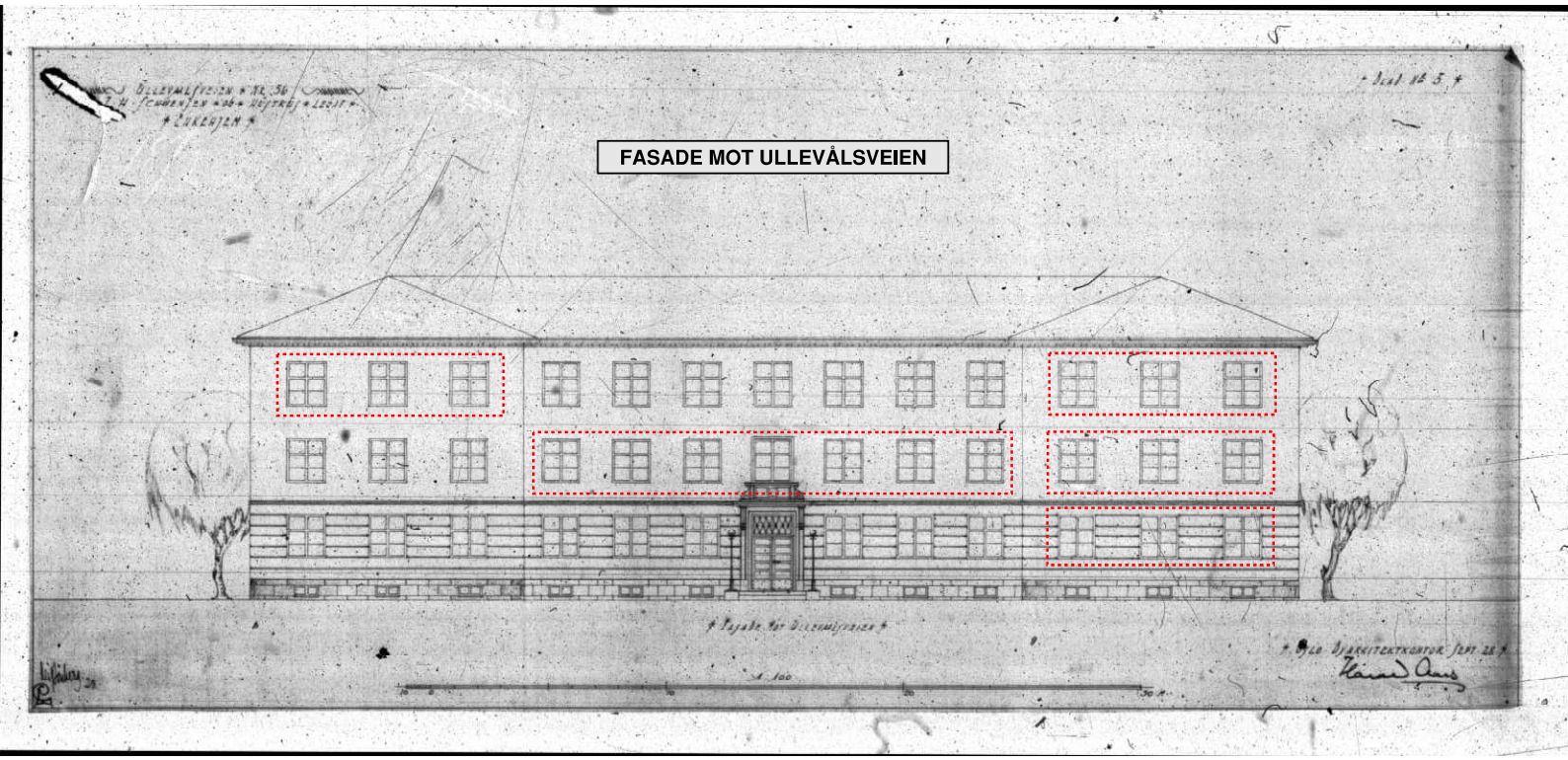
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Ingvild J Hanevold, Ullevålsveien 56 B, 0454 OSLO, ih@nsw-ap.no


FASADE MOT BAKGÅRD


FASADE MOT ULLEVÅLSVEIEN

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/04344-5	Zeeshan Aziz	20.10.2025

Adresse: Ullevålsveien 56A
Eiendom: 217/400
Ansvarlig søker: BYGGINGENIØREN AS
Tiltakshaver: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Tillatelse til tiltak - Ullevålsveien 56A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av vinduer mottatt 04.09.2025.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Det er vilkår til tillatelsen som må være oppfylt til søknad om ferdigattest.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder utskifting av vinduer på en bygård i Ullevålsveien 56 A, i bydel St. Hanshaugen.

62 vinduer skal skiftes ut med gode kopier i samme farge, dimensjoner, slagretning og materialvalg.

Tiltaket berører alle fasader, men det er enkelte originale vinduer som forblir uendret etter gjennomført tiltak. Godkjente fasadetegninger viser berørte vinduer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Reguleringsplan for Bolteløkka, S-2837, er opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Eiendommen er på Byantikvarens gule liste.

Byantikvaren

Byantikvaren skriver 02.09.2025 at de anbefaler at eldre og opprinnelige vinduer bevares, men at de ikke vil motsette seg utskifting til foreslåtte kopier. Dette under forutsetning av at nye vinduer følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsetaten anbefaler at momentlisten for gode vinduskopier blir lagt til grunn for utskiftingen. Vi forutsetter gode kopier av vinduene i høy kvalitet på materialer og utførelse. Tiltaket er i henhold til pbl. § 29-2 om visuelle og kulturhistoriske kvaliteter.

Nabovarsling

Ansvarlig søker har ikke nabovarslet tiltaket med begrunnelse om at naboenes interesserer ikke vesentlig berøres. Plan- og bygningsetaten er enig i søkers vurdering på bakgrunn av at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig endring av bygningens visuelle karakter.

Reduksjon av gebyr

I henhold til forskriftens § 1-5 første ledd kan Plan- og bygningsetaten redusere gebyr som anses «åpenbart urimelig». En naturlig forståelse av ordlyden «åpenbart urimelig» tilsier at det skal mye til før bestemmelse kommer til anvendelse. Hva som kreves må vurderes konkret i hver enkelt sak. Vurderingen av om et gebyr er «åpenbart urimelig» knytter seg først og fremst til om det utstedte gebyret er i tråd med selvkostprinsippet.

Vi har i saken foretatt en samlet vurdering av bygningens fire fasader. Det er antallet fasader som har vært prisdrivende. Ansvarlig søker har hentet inn en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren, noe som har forenklet og effektivisert saksbehandlingen.

Selv om vårt arbeid har inkludert innregistrering av søknaden, vurdering av tiltakets visuelle og kulturhistoriske kvaliteter, samt generelle krav i plan- og bygningsloven, anser vi at det er grunnlag for å redusere gebyret i denne byggesaken som har vært ekstraordinært lite ressurskrevende å behandle.

Etter gebyrforskriften § 3-2-1 og § 3-7-13-3 skal det tas et grunngebyr og gebyr for fasadeendringer med kulturminneinteresser i indre by per fasade. Det totale gebyret blir med dette på 48 610,-. Vi vurderer gebyret som åpenbart urimelig, jf. forskriftens § 1-5 første ledd.

En reduksjon på 40% vil gi et gebyr på 29 166,-. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette gebyret bedre samsvarer med ressursbruken i saken.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Ansvar

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

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Vilkår til ferdigattest

Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottak

Det skal utarbeides en felles avfallsplan og sluttrapport for tiltak som berører flere byggesaker. Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlige foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Det må utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse eller rapport fra miljøkartlegging

Utarbeidelse av miljøsaneringsbeskrivelse eller rapport fra miljøkartlegging skal dekkes av ansvar.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

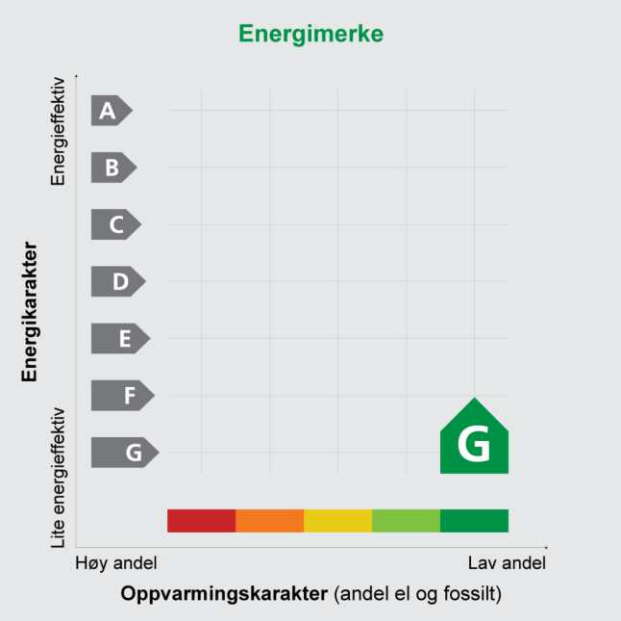
Vedlegg:
Fasade mot Ullevålsveien
Fasade mot bakgård
Fasade nordøst
Fasade sørøst
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BYGGINGENIØREN AS, Lejla Memic

Kopi til:
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 56b
Postnr	0454
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	8 /
Gnr.	217
Bnr.	400
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-846407
Dato	15.01.2018



Eier	Rabia Khawaja
Innmeldt av	Morten Styrmoe Hannestad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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:	1929
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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 56b
Postnr/Sted: 0454 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.01.2018 11:04:21
Energimerkenummer: A2018-846407
Ansvarlig for energiattesten: Rabia Khawaja
Energimerking er utført av: Morten Styrmoe Hannestad

Gnr: 217
Bnr: 400
Seksjonsnr:
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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: 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 7: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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.

Ullevålsveien 56B

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Colletts gate Linje 37	4 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 64 barn	8 min 0.7 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Adamstuen	3 min
Joker Theresesgate	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	12 min
Boots apotek Bislett	6 min
Kiellands plass Vinmonopol	15 min

SPORT

Idioten balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	3 min
The Work Out	7 min

«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

—

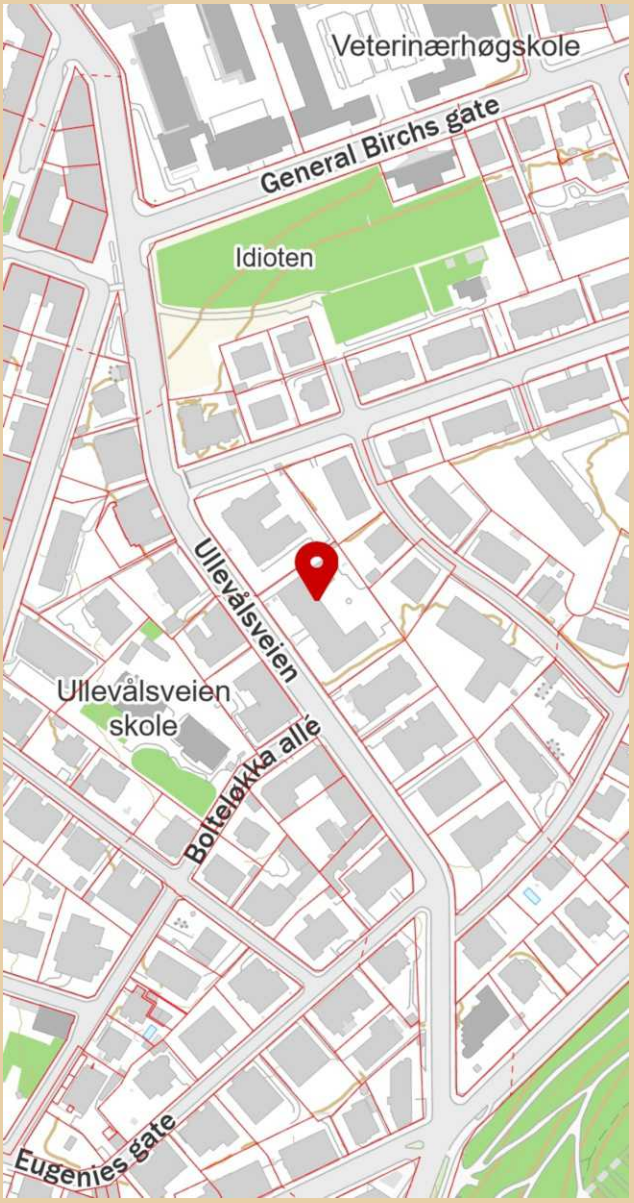
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



FINN

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullevålsveien 56 B, 0454 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 400, andelsnr. 8 i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
