

Ullevålsveien 49B



Velkommen til

Ullevålsveien 49B



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2024

ST. HANSHAUGEN PARK

Sjelden toppleilighet med gulvareal på 44 m² - Eksklusiv standard fra 2016 - Opptil 3,3m takhøyde - Rett ved parken

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	45 020,-
Omkostninger	127 220,-
Totalpris	5 162 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 344,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En nydelig, stilren og gjennomført toppleilighet med høy standard fra 2016. Leiligheten ligger i en ærverdig gård fra slutten av 1890 med ettertraktet beliggenhet midt på St. Hanshaugen. Her bor du med umiddelbar nærhet til den populære parken, offentlig kommunikasjon og alle fasiliteter.

- Leiligheten har en svært god planløsning, og inneholder entré, praktisk hems, moderne Sigdal-kjøkken, lys stue, soverom/alkove med spesialtilpasset garderobeløsning og delikat bad.

- Gulvareal på 44 m²
- Generøs takhøyde opptil 3,3m og store vindusflater
- Tidsriktige overflater med en-stavs parkett og lune fargevalg
- Åpent utsyn - ingen innsyn
- Synlige bærebjelker gir særpreg
- To boder
- Leiligheten ble etablert i 2016 da loftet ble omgjort
- Lave felleskostnader
- Hyggelig bakgård

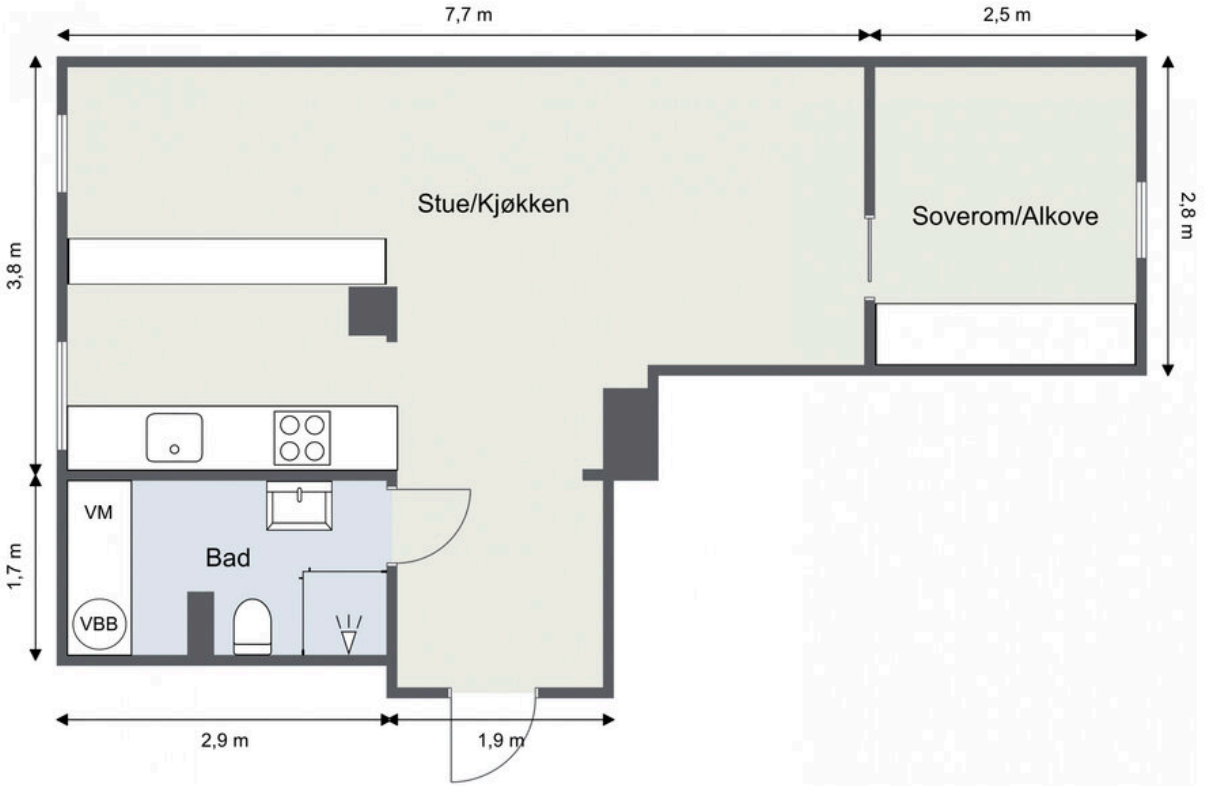
Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	34 kvm

DALBECK TAKST

Ullevålsveien 49B

5. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

















Informasjon

Ullevålsveien 49B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0217/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 49B, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 393, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Andrine Langebeck

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
45 020,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 035 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
127 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 162 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 174 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 31 kvm.

Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Totalt gulvareal er målt til ca 44kvm. Grunnet skråtak er kun 31kvm regnet som måleverdig areal. Boligen har også en hems over
inngangsdør med gulvareal på ca 4kvm. Ikke måleverdig areal.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder kjøkken, stue, soverom/alkove og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm. Selger informerer om en bod i nabooppgang på 1-2 kvm. Boden er ikke medtatt i BRA-e.

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble bygget om fra et loft i 2016

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Juni 2024 er det gjort måling og takst i forbindelse med salg.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser.
- Yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater.

Leiligheten:
- Leiligheten ble etablert i 2015/16 da loftet ble omgjort.
- 2-lags vinduer på kjøkken og 3-lags takvinduer fra 2015.
- Vinduene kan åpnes på 2 ulike måter, med full åpning eller med skrå åpning, dette reguleres med avtrekkere.
- Varmtvannsbereder fra 2015 på ca 120 liter plassert i skap på bad.

Tilstandsgrad:
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Overflate gulv bad:
TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser ved døren.

- Varmtvannsbereder:
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling.

- Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Ifølge selger utgjør strømkostndene ca. 300-500,- pr. måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 344,- pr. mnd.

Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Renter og avdrag: 205,-

Kabel-TV-avgift: 260,-

FELLESUTGIFTER: 1 596,-

Avdrag IN-lån: 164,-

Renter IN-lån: 119,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 932 265,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 3 542 607,- pr. 2022

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullevålsveien 49, orgnr. 982041708

Om sameiet

- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 982 041 708, ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo og har adresse: Ullevålsveien 49, 0171 Oslo.
- Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (kiosken).
- Sameiet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Bygårdsservice AS. Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold. Renholdet skjer annen hver uke.
- Sameiet har avtale med Telia som leverer bredbånd (100 Mbps).
- Årsmøtet 2024: Det ble enstemmig vedtatt å rette til tinglsyt sameiebrøk iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Rettingen ble iverkstatt fom. mai 2024.

Forslag fra styret om vedlikehold av yttertakene
Som det fremgår av postene er en betydelig del av kostnadene (ca 40%) knyttet til rigg, drift stillas og gateleie og avfallshåndtering. City Tak har også lagt inn noen forutsetninger når det gjelder underlag m.m., men totalt sett tror jeg budsjettet er representativt for gjennomføringen av arbeidsoppgavene. Jeg tenker det bør legges inn en uforutsettpost på 10% og en post for utarbeidelse tilbudsforespørsel og tilbudsbefaring, samt oppfølging og overtakelse av arbeidene på inntil 15 timer.»
Budsjett og utførelse kr 263 000.-
Rigg, drift, stillas m.m. kr 187 000.-
Uforutsett kr 45 000.-

Forslag til vedtak:
Prosjekt -/ byggeledelse kr. 21 450.-
MVA kr 129 113.-
Sum total kr. 645 563.-

Det foreslås at tiltaket finansieres ved lån.
Tiltaket godkjennes. Årsmøtet gir styret fullmakt til å finansiere tiltaket ved nytt opptak lån / refinansiering eksiterende lån.

Dette ligger i størrelsesorden 600-700k og vil finansieres gjennom opplåning. Det ble godkjent på årsmøtet i år. Dette vil øke de månedlige felleskostnadene noe. Tall er først endelige når Styret har valgt tilbud. Oppstart etter sommer / høst.

Det må pga. sameiets vedlikeholdsplaner forventes økt fellesgjeld og felleskostnader.

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

- Brannteknisk gjennomgang gjennomført på eget initiativ og alle sikringstiltak gjennomført, se blant annet brannglassene som er installert utenpå de originale glassene i trappegangen.
- Originale bygningsdeler fra da gården ble bygget i 1895, se særlig takmaleriet i inngangen og vindusglassene og flisene i trappegangen. Sameiet har lagt vekt på å bevare gårdens originale uttrykket i valg farger og oppussingsteknikk.
- Sameiet gjennomførte rehabilitering av gårdens aktive pipeløp i 2011 med rør-i-rør løsning med fleksible stålrør. Det ble montert avtrekksvifter på pipeløpene i 2012.

Brannsikringsutstyr:
Sameiet installerte i 2012 nytt brannvarslingsanlegg for hele gården med sensorer i den enkelte leilighet og i fellesareal, og med alarm klokker i oppgangene.

Styret besørget en brannteknisk gjennomgang av gården i 2011 og inviterte Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) på tilsyn i 2015.
Etter installasjon av brannvinduer i trappegang D i 2018 er alle tiltak som ble anbefalt i gjennomgangen og pålagt av OBRE gjennomført.

Nytt calling system oppgang B+C
Vedtak:
Nytt calling system har vært på agendaen til styret før. Men grunnet finansielle begrensinger har styret utsatt nytt calling system. Nytt calling anlegg oppgang B og C koster kr 85.000 (siste innhentet tilbud inkl. MVA). Forslag fra styret er at vi

må se etter endt reparasjon av yttertak hvor mye vi har disponibelt på bankkonto for å vurdere om dette er riktig prioritering for 2025.

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

2023: Prosjektering og planlegging reparasjoner yttertak. Legges frem som sak på årsmøte.
2023: Oppmåling arealer alle seksjoner
2022: Utbedring etter vannskader fra 2019. Dette har vært en forsikringssak (Gjensidige skadesak 78991745,14) som har blitt fulgt opp med klage på Gjensidiges avslag på å dekke skader. Etter klagebehandling har sameiet blitt tilkjent erstatning for reparasjon av tre leiligheter som hadde følgeskader etter lekkasje ved innbygd altan/tak. Reparasjonene er i det alt vesentlige avsluttet ved årsskiftet 2021-2022. Det er også gjennomført VVS vedlikeholdsspyling avløpsrør og montert nytt porttelefonanlegg oppgang D.
2021: Det er gjennomført rens av takrenner, utvendig reparasjon av fire piper, reparasjon av fasader mot bakgården, reparasjon av skade i fasade på vegg i bakgård oppunder taket, montert sikkerhetsnetting på snøfangerne og service på 4 stk. avtrekksvifter på piper.
2020: Rehabilitering av gesims og reparasjon av takbeslag m.m. i tilknytning til lekkasje fra takterrasse i seksjon nr. 19 i 2019.
2019: Rens av takrenner. Takterrasse i seksjon nr. 19 er rehabilitert.
2018: Utredning av skade på gesims mot Frydenlundsgate, skader på murpuss i bakgården og skader på støpte trappetrinn i oppgang C.
2017: Tyverisikring ved forsterkning av inngangsdørene til kjelleretasjen, loftsbodene i oppgang C/D, samt to inngangsdører i bakgård.
2015: Reparasjoner av fasade utvendig, sokkeletasje. Utskiftning av takvinduer i seksjon nr. 19.
2014: Utskiftning av takvinduer seksjon nr. 18.
2012: Rehabilitering av trappeganger (puss/maling/belegg), brannmaling av alle trapper, utskiftning av brannvarslingsanlegg, utskiftning av calling-anlegg, utskiftning av lamper i trappeganger og ute, rehabilitering av takmaleriet i inngangen i oppg. A, montering av nye postkasser og montering av røykvifter på pipeløp på tak.
2011: Rehabilitering av pipeløp, forberedelse og kontraktsinngåelse for rehabilitering av trappeganger, kartlegging av bygningsmassens branntekniske tilstand og enkelte branntekniske utbedringer.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 45 020,- pr. 01.06.2024

Lånenummer: 83987141533, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 7.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 21.05.2025: 832 188
Andel av saldo: 17 415
Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.12.2031)
Lånet har IN-ordning

Lånenummer: 15160274554, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 21.05.2025: 1 392 000
Andel av saldo: 27 605
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Fellesformue

Kr 4 498,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 216 065,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 491 359,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78991745

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 581 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å

slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen. Kiellands Hus er like i nærheten med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Man kan gå koselige turer langs Akerselva helt fra Maridalen til Bjørvika. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 33 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger:
Ullevålsveien 49 - Bruksendr loft til boligformål - Ferdigattest - 2016
Ullevålsveien 49 - Utvidelse WC til baderom - Sluttnotat (henlegglse) - 2013
Ullevålsveien 49 - Ombygg leilighet 1 etg til to mm - Ferdigattest - 2000

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/217/393/21:
29.08.2016 - Dokumentnr: 774021 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2015

21.09.2018 - Dokumentnr: 1304600 - Reseksjonering
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2017
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel
Seksjon mottar areal fra fellesareal

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1 % av salgssum – estimert til kr. 54 900,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 559,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 95 908,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Ullevålsveien 49B

EIERSKIFTERAPPORT™

Ullevålsveien 49B
0171 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 07/06/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 393
Hjemmelshaver:	Andrine Langebeck
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1895
Tomt:	581 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.06.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/natursteinn til lastfordelende fundament. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens 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 boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Leiligheten ble etablert i 2015/16 da loftet ble omgjort. Ikke gjort større endringer etter dette.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.Etasje	31				31	
Kjellerbod		3				
SUM BYGNING	31	3			31	
SUM BRA	34					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue/Kjøkken, Soverom/Alkove, Bad

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Totalt gulvareal er målt til ca 44m2. Grunnet skråtak er kun 31m2 regnet som måleverdig areal. Boligen har også en hems over inngangsdør med gulvareal på ca 4m2. Ikke måleverdig areal.

Boligen disponerer to boder. Det er kun kjellerbod på ca 3m2 som er tilgjengelig for arealoppmåling på befaringsdagen. Selger informerer om en bod i nabooppgang på 1-2m2. Ikke medtatt i BRA-e.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.
Takhøyde: Skråtak målt til 330 på høyeste punkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

07/06/2024



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, byggeår tatt i betraktning. Det registreres bom/hulrom under to flis ved døren. Ikke funnet øvrige avvik eller svekkelser på befaringsdagen.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser ved døren.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom på grunn av yttervegger, fast skapinnredning og kjøkkeninnredning.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Glatte fronter, nedfelt oppvaskkum. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer på kjøkken og 3-lags takvinduer fra 2015. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Beredren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2015 på ca 120 liter plassert i skap på bad fremstår i normal stand.

Beredren er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom med spalteventiler i vinduer og veggventil på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2015
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap ved ytterdør. Det registreres løs stikkontakt til bereder som må utbedres/festes for å være forskriftsmessige. Ikke funnet øvrige avvik på befaringsdagen.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført el-kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Samtlig areal foruten bad er godkjent som "Opphold". Det er i ettertid satt opp en vegg slik at det er blitt et soverom/alkove. Store deler/hele dette arealet faller bort fra arealoppmåling pga. takhøyden.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser ved døren.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Langebeck, Andrine	9578-5995-4-3897126	2025-05-23 11:23:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0217/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 49B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Andrine Langebeck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble bygget om fra et loft i 2016.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Juni 2024 er det gjort måling og takst i forbindelse med salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0217/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Langebeck, Andrine	2025-05-23

Identifikasjon

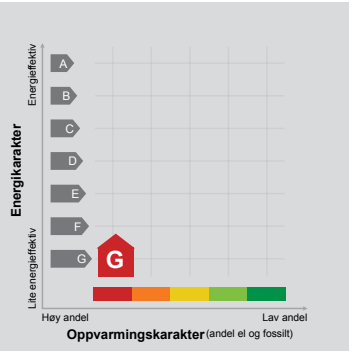
bankID Langebeck, Andrine

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 49B
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533802
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	fe1a76e9-403d-4e7c-8646-c8722d8db2b9
Dato	04.06.2024



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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 21.05.25 Side 1 av 3

Sameiet Ullevålsveien 49	**Vår ref.:**	181/10019	**Fødselsdato eier:** 27.05.1998
Ullevålsveien 49	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0171 OSLO	**Eiere:**	Andrine Langebeck	
Organisasjonsnr: 982 041 708	**Seksjonsnr:**	21	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 266**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	127
	Kabel-TV-avgift	260
	FELLESUTGIFTER	1 596
	Avdrag IN-lån	164
	Renter IN-lån	119

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **2 344**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	205
	Kabel-TV-avgift	260
	FELLESUTGIFTER	1 596
	Avdrag IN-lån	164
	Renter IN-lån	119

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 45 020 Gjeld siste årsoppg.: 27 951

Klient ajourf. lån: 2 260 761,57 Klient gj. s. årsoppg.: 1 361 768

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987141533, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 7.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 21.05.2025: 832 188
Andel av saldo: 17 415
Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.12.2031)
Lånet har IN-ordning

Lånenummer: 15160274554, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 21.05.2025: 1 392 000
Andel av saldo: 27 605
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 54,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Carl Peter Michelet

Adresse: Ullevålsveien 49

Postnr/-sted: 0171 OSLO

E-post: styret.u49@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 21.05.25 Side 2 av 3

Sameiet Ullevålsveien 49	**Vår ref.:**	181/10019	**Fødselsdato eier:** 27.05.1998
Ullevålsveien 49	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0171 OSLO	**Eiere:**	Andrine Langebeck	
Organisasjonsnr: 982 041 708			

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Gjeld: 27 951 Andre inntekter: 399

Annen formue: 5 883 Utgifter: 2 334

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 21 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890

Gårds/bruksnr: 217/393 - seksjon:21

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 581.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78991745

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 20.04.2016 SSBnr: H0501

Etasje: 5 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: 2

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom: BTA 34

Livsløp standard: Nei Kategori: 181-012 P-rom 31

Fasiliteter:

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

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Ullevålsveien 49 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 83987141533.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.
NB! Det er etter mai 2015 meddelt OBF at seksjonseierene igjen har anledning til å foreta individuelle innbetalinger på andel særfordelt

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

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

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

Det er planlagt vedlikehold av tak og låneopptak våren 2025.

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

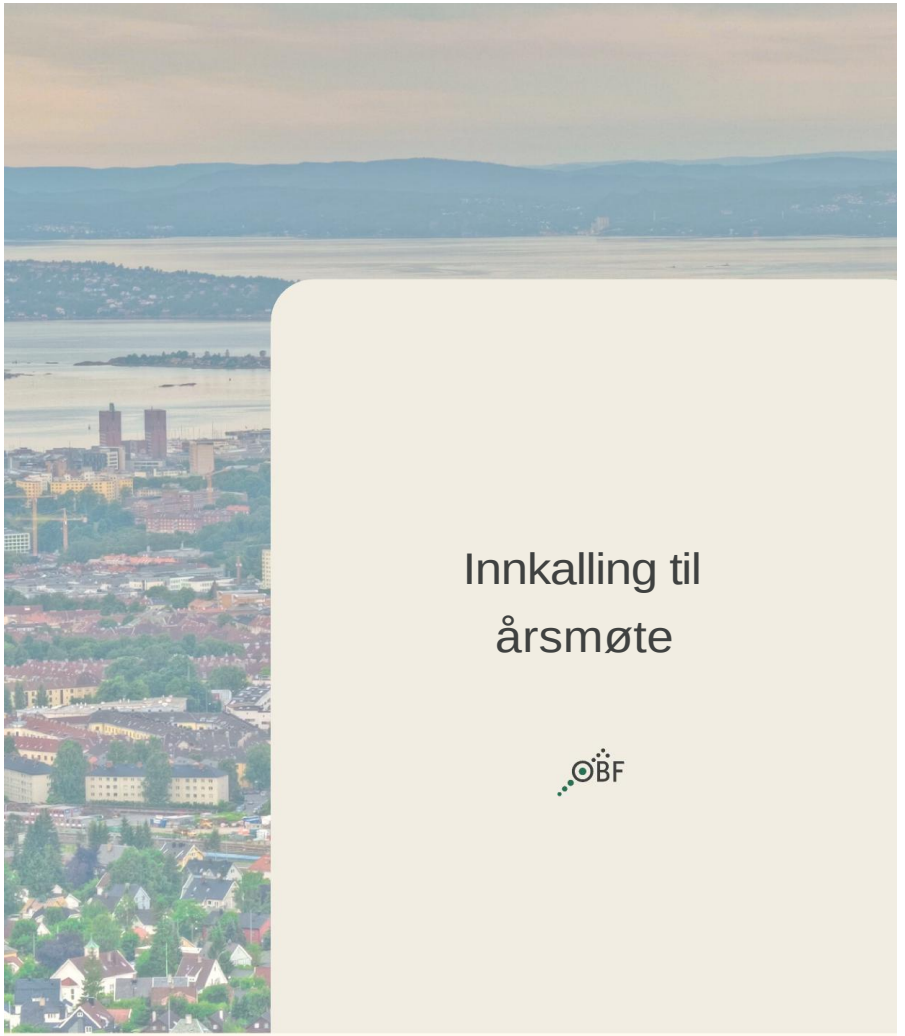
Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 49	**Vår ref.:**	181/10019	**Fødselsdato eier:**	27.05.1998
Ullevålsveien 49	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0171 OSLO	**Eiere:**	Andrine Langebeck		
Organisasjonsnr: 982 041 708				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SAMEIEBRØK
Årsmøtet 2024: Det ble enstemmig vedtatt å rette til tinglsyt sameiebrøk iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Rettingen ble iverkstatt fom. mai 2024.
Seksjonen er tinglyst seksjonert 29.08.2016. Tinglyst brøk er 40/2015.
Felleskostnader og fellesgjeld beregnet.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Ullevålsveien 49

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 02.04.2025, kl 17:00

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

Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

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

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

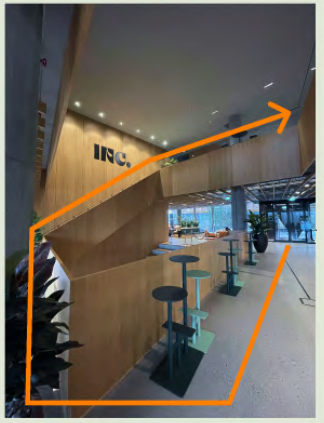
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

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

Finn møterommet ditt

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





Se neste side for kartbeskrivelser

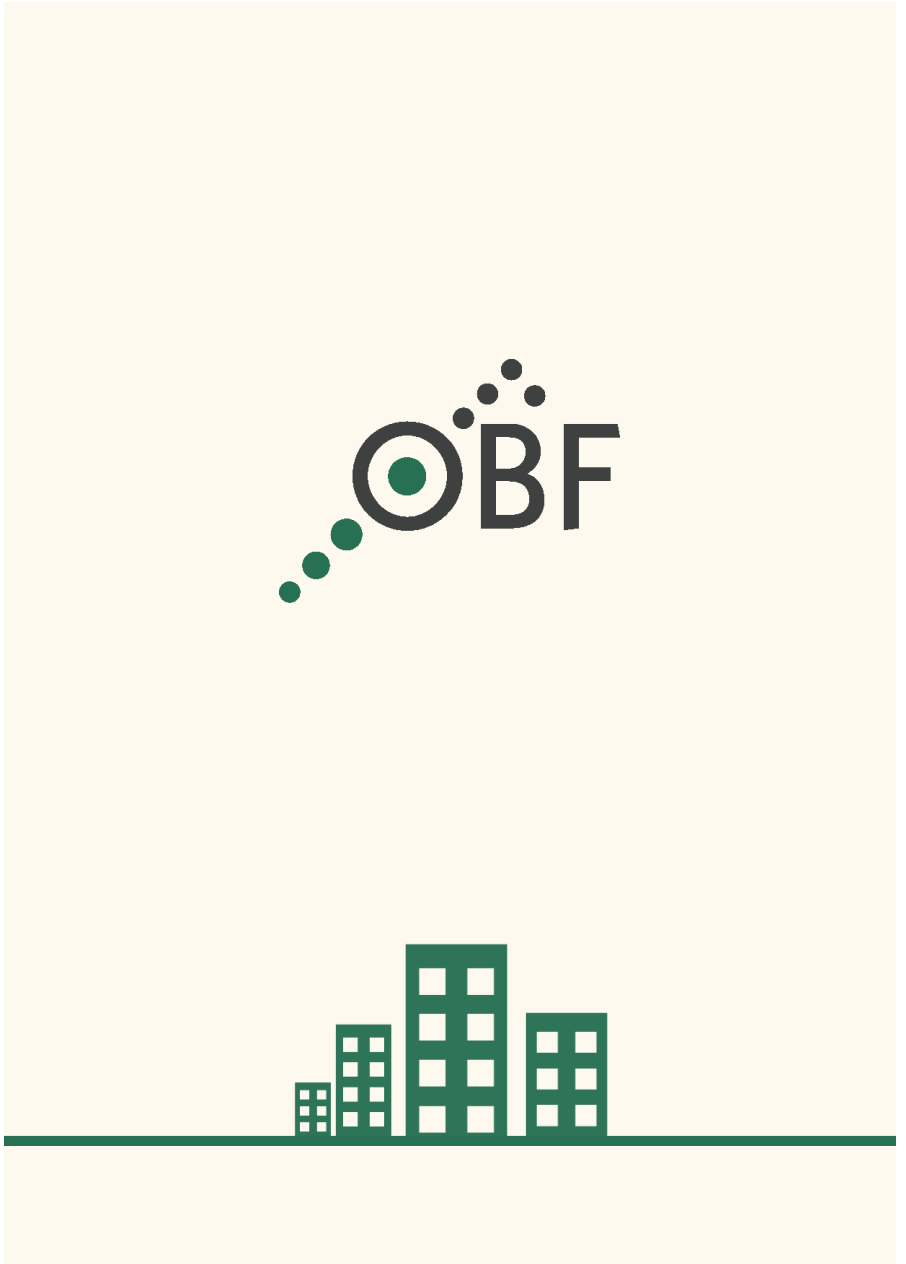
Karttegninger

Med bil





Med buss og T-bane



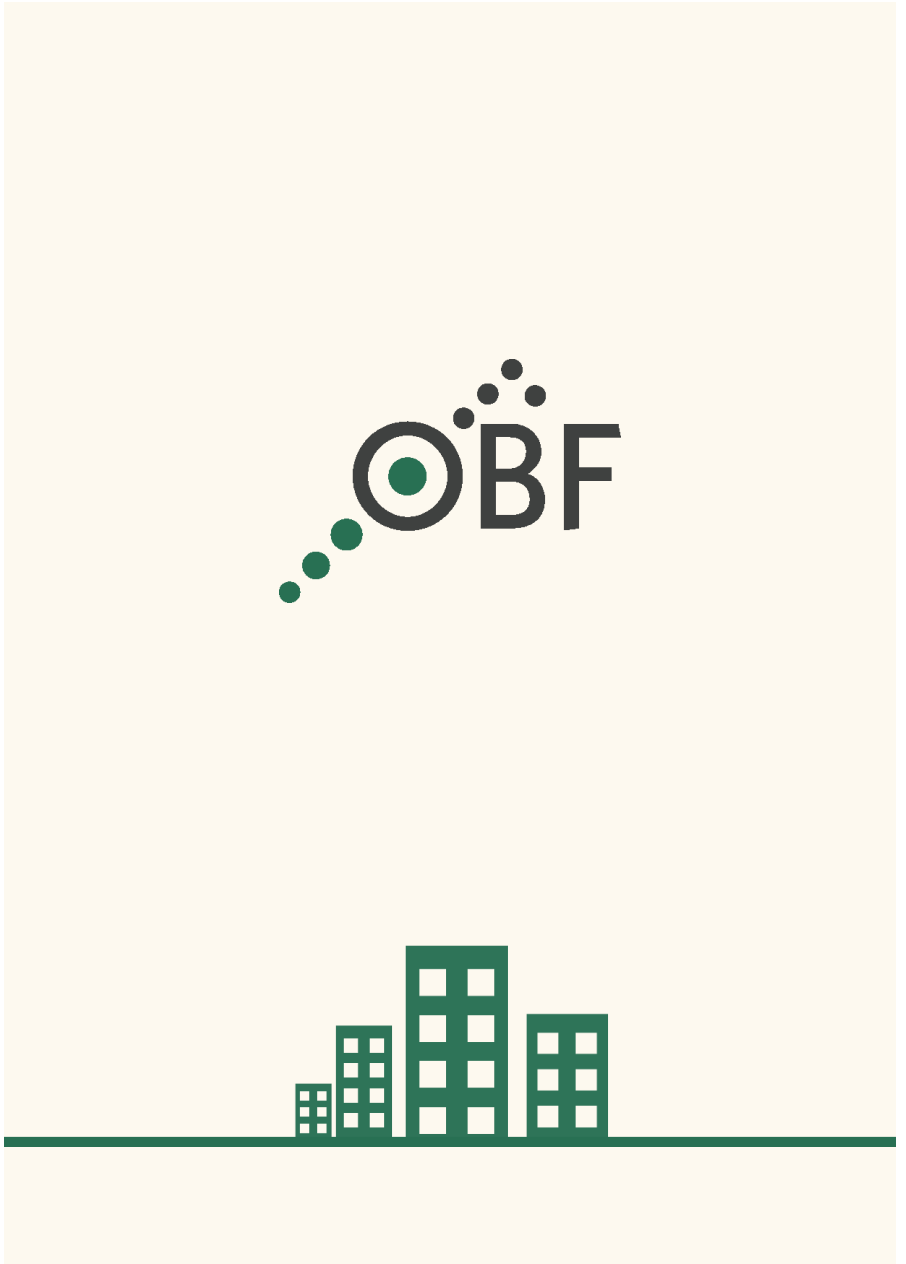
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.u49@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 49

Onsdag 02.04.2025, kl 17:00

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 49

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Forslag

4.1 Beskjæring av tre i bakgård, samt syrinbusk

Mathias Solås

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

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

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

4.2 Nytt calling system oppgang B+C

Andrine Langebeck:

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

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Nina Ansten (stiller til gjenvalg for 1 år)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Stian Bergheim

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marte Stapnes (stiller til gjenvalg)

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

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 09.03.2025

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Ullevålsveien 49

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 49

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49 har tegnet yrkesskadeforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024

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

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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

2019

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

2018

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

2017

- Tyverisikring ved forsterkning av inngangsdørene til kjelleretasjen, loftsbodene i

oppgang C/D, samt to inngangsdører i bakgård.

2015

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

2014

- Utskiftning av takvinduer seksjon nr. 18.

2012

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

2011

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

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

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -491 359, og endringer i disponible midler på kr -625 232.

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

12.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 785
Forskuddsbetalte kostnader	12	53 703	56 502
Andre fordringer		5 679	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		253 241	235 639
Innestående på særvilkår		0	3 052
Sum omløpsmidler		**312 622**	**300 978**
SUM EIENDELER		**312 622**	**300 978**

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Sted:_____, dato:_____

Carl Peter Michelet	Stian Bergheim	Nina Ansten
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

181 Sameiet Ullevålsveien 49

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49 Orgnr: 982041708

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.71.78844, samt opplåning kr. 300000,- til rehabilitering.	Rehabiliteringstiltak
Lånenummer:	**83987210969**	**83987141533**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011
Rentesats:	7.70 %	7.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	609 284	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	538 582	962 334
Avdrag i perioden:	40 600	98 547
Lånesaldo 31.12:	**497 982**	**863 787**
Saldo 5 år frem i tid:	263 825	295 672
Andelssaldo 01.01:	0	52 130
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	5 338
Andelssaldo 31.12:	**0**	**46 792**
Sum pantegjeld for lån:	**497 982**	**910 578**

Lån

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

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49 Orgnr: 982041708

Lån

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullevålsveien 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullevålsveien 49

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Ullevålsveien 49**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 18.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 49

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Carl Peter Michelet ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

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

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Forslag

4.1 Beskjæring av tre i bakgård, samt syrinbusk

Mathias Solås:

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

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

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

4.2 Nytt calling system oppgang B+C

Andrine Langebeck:

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

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

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

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

Vedtak:

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

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Ullevålsveien 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Sameiet Ullevålsveien 49

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 20.03.2024, kl 18:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret.u49@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

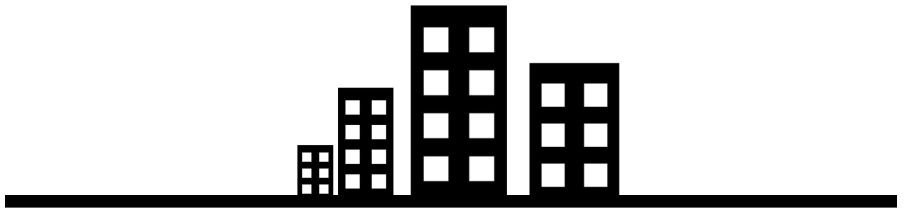
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Ullevålsveien 49 onsdag 20.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 49

Onsdag 20.03.2024, kl 18:00

hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Ullevålsveien 49

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

A Det foreslås kr 30 000,- i honorar til fordeling til styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Foreslås godkjent

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om om endring av brøk for innkreving felleskostnader

Styret ba i 2022 om at OBF gjennomførte kontroll av faktor for innkreving av felleskostnader opp mot seksjonsbrøken. Det ble da oppdaget at fordelingsbrøken ikke samsvarer med tinglyst brøk. Dette samsvarer ikke med gjeldene lov og vedtekter pkt. 4. Dette må rettes. Årsmøtet må i fellesskap bli enige om hvilken brøk som skal gjelde i tiden fremover.

For å danne best mulig grunnlag for å vurdere hva som blir den mest fornuftige brøken for veien videre besluttet styrtet å foreta oppmåling av samtlige seksjoner.

Basert på oppmålingen ønsker styret å foreslå at felleskostnadene skal fordeles etter arealbasert brøk. Se vedlegg 2 for anslag på hvordan felleskostnadene endrer seg etter vedtak/tilslutning.

Vedtaket står seg kun dersom det innhentes tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det er fint om så mange som mulig i forkant av møtet kan signere vedlagte erklæring og oversende den i signert stand til styret, forutsatt at ny fordelingsbrøk samtykkes av seksjonseier. Dersom det er flere som eier seksjonen sammen må samtlige eiere signere erklæringen. Skriv inn seksjonsnummer og fullt navn i erklæringen ved signering. Seksjonsnummer finner dere i vedlegg 1. På denne måten går det raskt å endre brøken i etterkant av møtet, forutsatt at alle samtykker til ny brøk.

Dersom det ikke vedtas med tilslutning at brøken skal endres til arealbasert brøk vil brøken fra mai 2024 endres til tinglyst sameiebrøk. Se vedlegg 3.

Se vedlagt:

1. Oversikt over brøkene - fordelingsbrøk, tinglyst sameiebrøk og forslag til ny arealbasert brøk (vedlegg 1)
2. Oversikt over anslag endring av felleskostnader pr mnd. ved å endre til arealbasert brøk (vedlegg 2)
3. Oversikt over anslag endring av felleskostnader pr mnd. ved å endre til tinglyst brøk (vedlegg 3)
4. Oppmåling fra takstmann
5. Erklæring til signering om at ny brøk godkjennes

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes. For at forslaget skal være gyldig på samtlige seksjonseiere gi sitt samtykke til at brøken endres.

4.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Dersom sak 4.1 vedtas: Forslag fra styret om at vedtektene pkt. 4 endres som følger:

Avsnitt 2 endres til:

"Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter fastsatt fordelingsnøkkel vedtatt på årsmøtet 20.03.2024.

Fordelingsnøkkelen er som følger:

(tabell over fordelingsnøkkelen iht. vedlegg 1 legges inn etter vedtak/tilslutning)."

Avsnitt 7 endres med at ordet: "sameiebrøk" byttes til "fordelingsnøkkel".

Vedtas med 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

4.3 Forslag fra styret om vedlikehold av yttertakene

Som det fremgår av postene er en betydelig del av kostnadene (ca 40%) knyttet til rigg, drift stillas og gateleie og avfallshåndtering.

City Tak har også lagt inn noen forutsetninger når det gjelder underlag m.m., men totalt sett tror jeg budsjettet er representativt for gjennomføringen av arbeidsoppgavene.

Jeg tenker det bør legges inn en uforutsettpost på 10% og en post for utarbeidelse tilbudsforespørsel og tilbudsbefaring, samt oppfølging og overtakelse av arbeidene på inntil 15 timer.»

Budsjett og utførelse kr 263 000.-

Rigg, drift, stillas m.m. kr 187 000.-

Uforutsett kr 45 000.-

Prosjekt -/ byggeledelse kr. 21 450.-

MVA kr 129 113.-

Sum total kr. 645 563.-

Det foreslås at tiltaket finansieres ved lån.

Se vedlagt:

6. Befaringsrapport

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes. Årsmøtet gir styret fullmakt til å finansiere tiltaket ved nytt opptak lån / refinansiering eksiterende lån.

5. Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder, Tor Hojem, har ett år igjen av sin periode.

5.1 Valg av styreleder for to år

Tor Hojem ble valgt som styreleder for en periode av to år på årsmøtet i 2023. Det foreslås at Tor Hojem stiller sin plass til disposisjon.

Carl Peter Michelet stiller som kandidat som styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Carl Petter Michelet

Carl Petter Michelet stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Nina Ansten

Stiller til valg som styremedlem: Stian Bergheim

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Myhre og Stian Bergheim.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 22.02.2024

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Nina Ansten
Styremedlem, Carl Peter Michelet
Varamedlem, Kristian Myhre
Varamedlem, Stian Bergheim

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Ullevålsveien 49

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Nina Ansten
Styremedlem, Carl Peter Michelet
Varamedlem, Kristian Myhre
Varamedlem, Stian Bergheim

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.u49@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 49

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): En

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49 har tegnet yrkesskadeforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Sameiet har hatt avtale om direkte varsling til Securitas ved utløst brannalarm. Securitas har sendt SMS til kontaktpersoner på liste ved utløst alarm. AddSecure har levert utstyr og forbindelse mellom branntavle og Securitas vaktsentral. Disse avtale er nå sagt opp (februar 2024)

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Utført årskontroll brannvarsling
- Avvik registreres fortløpende og følges opp eventuelt etter styrevedtak

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Prosjektering og planlegging reparasjoner yttertak. Legges frem som sak på årsmøte.

2023: Oppmåling arealer alle seksjoner

2022: Oppdatert bodplan trapper, kjeller og loft
2022: Feiing og reparasjon piper etter pipebrann
2022: Nye avtrekksvifter på skorsteiner for fyring
2022: Utbedring etter vannskader fra 2019. Dette har vært en forsikringssak (Gjensidige skadesak 78991745,14) som har blitt fulgt opp med klage på Gjensidiges avslag på å dekke skader. Etter klagebehandling har sameiet blitt tilkjent erstatning for reparasjon av tre leiligheter som hadde følgeskader etter lekkasje ved innbygd altan/tak. Reparasjonene er i det alt vesentlige avsluttet ved årsskiftet 2021-2022. Det er også gjennomført VVS vedlikeholdsspyling avløpsrør og montert nytt porttelefonanlegg oppgang D.
2021: Det er gjennomført rens av takrenner, utvendig reparasjon av fire piper, reparasjon av fasader mot bakgården, reparasjon av skade i fasade på vegg i bakgård oppunder taket, montert sikkerhetsnetting på snøfangerne og service på 4 stk. avtrekksvifter på piper.
2020: Rehabilitering av gesims og reparasjon av takbeslag m.m. i tilknytning til lekkasje fra takterrasse i seksjon nr. 19 i 2019.
2019: Rens av takrenner. Takterrasse i seksjon nr. 19 er rehabilitert.
2018: Utredning av skade på gesims mot Frydenlundsgate, skader på murpuss i bakgården og skader på støpte trappetrinn i oppgang C.
2017: Tyverisikring ved forsterkning av inngangsdørene til kjelleretasjen, loftsbodene i oppgang C/D, samt to inngangsdører i bakgård.
2015: Reparasjoner av fasade utvendig, sokkeletasje. Utskiftning av takvinduer i seksjon nr. 19.
2014: Utskiftning av takvinduer seksjon nr. 18.
2012: Rehabilitering av trappeganger (puss/maling/belegg), brannmaling av alle trapper, utskiftning av brannvarslingsanlegg, utskiftning av calling-anlegg, utskiftning av lamper i trappeganger og ute, rehabilitering av takmaleriet i inngangen i oppg. A, montering av nye postkasser og montering av røykvifter på pipeløp på tak.
2011: Rehabilitering av pipeløp, forberedelse og kontraktsinngåelse for rehabilitering av trappeganger, kartlegging av bygningsmassens branntekniske tilstand og enkelte branntekniske utbedringer.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4møter og behandlet 32 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1. Styret har innhentet rapport fra takstmann som har målt opp areal alle seksjoner. Oppmålte arealer er sammenlignet med gjeldende brøk for beregning av avvik mellom areal og brøk som benyttes til beregning av felleskostnader. Styret legger frem forslag om endring av grunnlag for beregning av felleskostnaders og endring av vedtektene på årsmøte.
2. Styret har oppdatert oversikt fordeling boder, og har utarbeidet bodregnskap som angir boder fordelt pr. seksjon.
3. Styret har registrert lekkasje seksjon nummer 18 ved tårnbygg på på hjørnet mot Ullevålsveien og Frydenlunds gata. Lekkasje er undersøkt og utbedring er tatt inn i forslag reparasjon som legges frem for årsmøte for vedtak.

4. Styret har undersøkt melding om svertesopp seksjon nummer 19. Det er konkludert med at svertesopp skyldes tett møblering ut mot yttervegg.
5. Regulator for ny avtrekksvifte på skorstein er skiftet som reklamasjon sak etter at det ble oppdaget varmgang på regulator.
6. Avtale med vaktmesterselskap Bygårdservice er sagt opp og ny avtale inngått med firma Rene Trapper AS.
7. Styret har hatt kontakt med seksjon 1 for å komme frem til plan for utforming av reklame og utstyr på utsiden av butikken. Dialogen pågår, og følges opp når fortauene etter hvert blir gjort tilgjengelig for vanlig ferdsel.
8. Styret har innhentet konkurrerende tilbud bredbånd, og ser at vår avtale med Telia er prismessig gunstig.
9. Styret har gjennomført forprosjekt reparasjon yttertak, og engasjerte Utne Prosjekt til å vurdere tilstand, samt foreslå tiltak. Det er også utarbeidet kalkyle for reparasjon basert på tilbud fra City Taktekking. Styret legger frem dette til vedtak på årsmøte.
10. Det ble gjennomført dugnad i oktober 2023.
11. Det er innhentet tilbud skifte av dørcalling. Styret har valgt å utsette tiltaket på grunn av stram likviditet.
12. Styret har besluttet å si opp avtale om viderekobling av varsel fra brannalarm til Securitas. Dersom brannvarsling utløses må det raskt vurderes om nødetatene skal varsles via nødnumrene.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 132 708,-, og endringer i disponible midler på kr 4 591,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

08.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 172 887	1 094 250	1 159 627	1 224 993
Sum		**1 172 887**	**1 094 250**	**1 159 627**	**1 224 993**
Sum		**1 172 887**	**1 094 250**	**1 159 627**	**1 224 993**
Forretningsførsel og revisjon	2	93 569	89 374	83 746	87 200
Lønn og honorar	3	109 536	107 825	116 952	116 952
Vedlikehold	4	165 381	352 575	170 000	180 000
Eksterne tjenester	5	146 812	105 748	105 399	63 000
Kabel-tv og bredbånd		55 577	51 694	56 657	57 500
Forsikring		106 886	97 212	111 100	114 000
Kommunale avgifter		269 393	228 903	266 320	324 000
Brensel og strøm		28 710	31 495	35 000	30 000
Andre driftsutgifter		28 349	22 794	19 000	17 100
Sum		**1 004 213**	**1 087 620**	**964 174**	**989 752**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**168 674**	**6 630**	**195 453**	**235 241**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**168 674**	**6 630**	**195 453**	**235 241**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	6 722	5 082	0	0
Rentekostnad	7	104 194	78 950	70 997	102 533
Andre finansposter	8	-9 282	-8 718	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-88 190**	**-65 150**	**-70 997**	**-102 533**
Årsresultat	**9**	**80 484**	**-58 520**	**124 456**	**132 708**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-126 170	170 541	-136 279	-128 117
Endring i disponible midler	**9**	**-45 686**	**112 021**	**-11 823**	**4 591**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 785	680
Forskuddsbetalte kostnader	10	56 502	52 237
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		235 639	483 296
Innestående på særvilkår	11	3 052	3 217
Sum omløpsmidler		**300 978**	**539 430**
SUM EIENDELER		**300 978**	**539 430**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 362 227	-1 303 707
Årets resultat	9	80 484	-58 520
Sum egenkapital	**12**	**-1 281 743**	**-1 362 227**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	1 500 916	1 627 086
Sum langsiktig gjeld		**1 500 916**	**1 627 086**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 782	0
Leverandørgjeld		59 380	261 633
Skyldig off. myndigheter		4 600	4 765
Påløpne renter		5 208	4 320
Annen kortsiktig gjeld		5 835	3 855
Sum kortsiktig gjeld		**81 805**	**274 572**
Sum gjeld		**1 582 721**	**1 901 657**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**300 978**	**539 430**

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Ullevålsveien 49

Sted:_____, dato:_____

Tor Hojem	Carl Peter Michelet	Nina Ansten
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	899 760	848 376	899 791	935 783
3607 Renter og avdrag	67 992	48 168	68 007	76 344
3612 Inntekt kabel-tv	52 560	52 560	52 560	58 560
3613 Salg av nøkler	500	2 000	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	61 807	48 686	43 370	63 886
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	90 268	94 460	95 899	90 420
Sum	**1 172 887**	**1 094 250**	**1 159 627**	**1 224 993**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	8 375	6 013	3 600
Forretningsførerhonorar	55 392	51 816	55 374	57 200
Annen regnskapsførsel	31 927	29 183	22 359	26 400
Sum	**93 569**	**89 374**	**83 746**	**87 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	96 000	94 500	102 500	102 500
Arbeidsgiveravgift	13 536	13 325	14 452	14 452
Sum	**109 536**	**107 825**	**116 952**	**116 952**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	147 924	282 959	150 000	160 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 574	57 600	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 884	1 368	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	10 649	10 000	10 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	**165 381**	**352 575**	**170 000**	**180 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	51 320	71 441	75 899	40 000
6360 Renhold	12 424	0	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	6 500	0
6725 Juridisk rådgivning	16 193	23 938	8 000	8 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	24 650	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	42 225	10 370	15 000	15 000
Sum	**146 812**	**105 748**	**105 399**	**63 000**

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt driftskonto	6 722	5 082	0	0
Sum	**6 722**	**5 082**	**0**	**0**

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 8398.71.41533	67 172	48 841	43 370	63 886
8145 Lånenr 8398.71.78844	0	1 335	0	0
8146 Lånenr 8398.72.10969	36 983	28 774	27 627	38 647
8159 Andre rentekostnader	39	0	0	0
Sum	**104 194**	**78 950**	**70 997**	**102 533**

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	-9 282	-8 718	0	0
Sum	**9 282**	**8 718**	**0**	**0**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**264 859**	**152 838**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	80 484	-58 520
Avdrag langsiktig lån	-126 170	170 541
B. Årets endring i disponible midler	**-45 686**	**112 021**
C. Disponible midler 31.12	**219 172**	**264 859**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	36 690	33 506
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 811	18 732
Sum	**56 502**	**52 237**

Note 11 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 052 bundne skattetrekksmidler.

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.71.78844, samt opplåning kr. 300000,- til rehabilitering.	Rehabiliteringstiltak
Lånenummer:	**83987210969**	**83987141533**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011
Rentesats:	7.45 %	7.45 %
Beregnet innfridd:	15.12.2033	15.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	609 284	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	575 730	1 051 356
Avdrag i perioden:	37 148	89 022
Lånesaldo 31.12:	**538 582**	**962 334**
Saldo 5 år frem i tid:	320 344	431 375
Andelssaldo 01.01:	0	56 952
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	4 822
Andelssaldo 31.12:	**0**	**52 130**
Sum pantegjeld for lån:	**538 582**	**1 014 464**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987141533	3	69 076	207 228
	2	68 380	136 760
	1	64 106	64 106
	1	53 915	53 915
	1	51 732	51 732
	1	50 688	50 688
	1	46 762	46 762
	4	41 743	166 972
	3	35 879	107 637
	1	30 752	30 752
	1	25 642	25 642
	1	20 138	20 138
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987210969	3	35 853	107 559
	3	35 492	106 476
	1	33 274	33 274
	1	27 058	27 058
	1	26 851	26 851
	1	26 310	26 310
	1	24 272	24 272
	4	21 667	86 668
	1	20 244	20 244
	3	18 623	55 869

Noter 181 Sameiet Ullevålsveien 49

Lån

1	13 310	13 310
1	10 692	10 692

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullevålsveien 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullevålsveien 49

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Nina Ansten (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Carl Peter Michelet (sign.)	27.02.2024

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Ullevålsveien 49**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Ullevålsveien 49** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 80 484.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Den bokførte egenkapitalen er negativ , viser til note 12 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: f4724a0a-3fca-4304-bf47-a79eb30bf781

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 28.februar 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: f4724a0a-3fca-4304-bf47-a79eb30bf781

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: f4724a0a-3fca-4304-bf47-a79eb30bf781

Document ID: f4724a0a-3fca-4304-bf47-a79eb30bf781

VEDLEGG



Vedlegg1

Hjemmelshaver	Seksjons-nummer	Brøk Felles-kostnader	%	Brøk Tinglyst	%	NY BRØK Arealbasert	%	Endring opp mot dagens fordeling
Munawar Hussain	1	15 480	6,18 %	95	4,71 %	73	5,08 %	-1,10 %
Marte Stapnes, Anders Fagerholt	2	11 292	4,51 %	91	4,51 %	71	4,94 %	0,43 %
Mia Granberg	3	9 418	3,76 %	76	3,77 %	54	3,76 %	0,00 %
Trond Hagerud, Beate Skadsdamm	4	10 080	4,02 %	83	4,12 %	64	4,45 %	0,43 %
Jenny Kristine Sundsrud, Mathias N	5	8 664	3,46 %	71	3,52 %	53	3,69 %	0,23 %
Helene Habberstad	6	16 512	6,59 %	135	6,69 %	103	7,16 %	0,57 %
Stian Bergheim, Hanna Kolvik	7	16 680	6,66 %	136	6,74 %	101	7,02 %	0,37 %
Josefine Øiestad Lauvstad	8	10 080	4,02 %	83	4,12 %	64	4,45 %	0,43 %
Jenny Ann Hammerø	9	8 664	3,46 %	71	3,52 %	53	3,69 %	0,23 %
Edward Boyda, Svea Vikander	10	16 512	6,59 %	135	6,69 %	103	7,16 %	0,57 %
Kristian Myhre	11	16 680	6,66 %	136	6,74 %	101	7,02 %	0,37 %
Cathrine Berge	12	10 080	4,02 %	83	4,12 %	64	4,45 %	0,43 %
Kristine Ullebø	13	8 664	3,46 %	71	3,52 %	53	3,69 %	0,23 %
Viktor von der Fehr	14	16 512	6,59 %	135	6,69 %	103	7,16 %	0,57 %
Marte Mørch, Carl Peter Michelet	15	16 680	6,66 %	136	6,74 %	101	7,02 %	0,37 %
Carl Emil Gottschalk Lie	16	10 080	4,02 %	85	4,21 %	67	4,66 %	0,64 %
Nina Ansten	17	12 492	4,99 %	102	5,06 %	46	3,20 %	-1,79 %
Aurora Høines Baardsen, Thomas	18	12 588	5,02 %	103	5,11 %	48	3,34 %	-1,69 %
Stefan Popovski	19	12 240	4,88 %	100	4,96 %	44	3,06 %	-1,83 %
Lars Gunnar Vogt, Anne Line Haug	20	6 192	2,47 %	50	2,48 %	36	2,50 %	0,03 %
Andrine Langebeck	21	4 974	1,99 %	40	1,98 %	36	2,50 %	0,52 %
		250 564		2017		1438		

Vedlegg 2

Hjemmelshaver	SNR.	Brøk Felles-kostnader	%	Dagens felleskostnader pr mnd eks. særfrodelt lån og kabel-tv	NY BRØK Arealbasert	%	Anslag nye felleskostnader eks. særfordelt lån og kabel-tv	Anslag endring pr mnd
Munawar Hussain	1	15 480	6,18 %	kr 5 211	73	5,08 %	kr 4 281,71	-kr 929,10
Marte Stapnes, Ande	2	11 292	4,51 %	kr 3 801	71	4,94 %	kr 4 164,41	kr 363,34
Mia Granberg	3	9 418	3,76 %	kr 3 170	54	3,76 %	kr 3 167,30	-kr 2,96
Trond Hagerud, Beat	4	10 080	4,02 %	kr 3 393	64	4,45 %	kr 3 753,83	kr 360,74
Jenny Kristine Sunds	5	8 664	3,46 %	kr 2 916	53	3,69 %	kr 3 108,64	kr 192,20
Helene Habberstad	6	16 512	6,59 %	kr 5 558	103	7,16 %	kr 6 041,32	kr 483,12
Stian Bergheim, Han	7	16 680	6,66 %	kr 5 615	101	7,02 %	kr 5 924,02	kr 309,26
Josefine Øiestad Lau	8	10 080	4,02 %	kr 3 393	64	4,45 %	kr 3 753,83	kr 360,74
Jenny Ann Hammerø	9	8 664	3,46 %	kr 2 916	53	3,69 %	kr 3 108,64	kr 192,20
Edward Boyda, Svea	10	16 512	6,59 %	kr 5 558	103	7,16 %	kr 6 041,32	kr 483,12
Kristian Myhre	11	16 680	6,66 %	kr 5 615	101	7,02 %	kr 5 924,02	kr 309,26
Cathrine Berge	12	10 080	4,02 %	kr 3 393	64	4,45 %	kr 3 753,83	kr 360,74
Kristine Ullebø	13	8 664	3,46 %	kr 2 916	53	3,69 %	kr 3 108,64	kr 192,20
Viktor von der Fehr	14	16 512	6,59 %	kr 5 558	103	7,16 %	kr 6 041,32	kr 483,12
Marte Mørch, Carl Pe	15	16 680	6,66 %	kr 5 615	101	7,02 %	kr 5 924,02	kr 309,26
Carl Emil Gottschalk	16	10 080	4,02 %	kr 3 393	67	4,66 %	kr 3 929,79	kr 536,70
Nina Ansten	17	12 492	4,99 %	kr 4 205	46	3,20 %	kr 2 698,07	-kr 1 506,94
Aurora Høines Baar	18	12 588	5,02 %	kr 4 237	48	3,34 %	kr 2 815,37	-kr 1 421,95
Stefan Popovski	19	12 240	4,88 %	kr 4 120	44	3,06 %	kr 2 580,76	-kr 1 539,42
Lars Gunnar Vogt, A	20	6 192	2,47 %	kr 2 084	36	2,50 %	kr 2 111,53	kr 27,20
Andrine Langebeck	21	4 974	1,99 %	kr 1 674	36	2,50 %	kr 2 111,53	kr 437,20
		250 564		kr 1 012 127	1438			

Vedlegg 3

Hjemmelshaver	Seksjons-nummer	Brøk Felles-kostnader	%	Brøk Tinglyst	%	Anslag nye felleskostnader om ikke vedtatt	pr mnd
Munawar Hussain	1	15 480	6,18 %	95	4,71 %	kr 3 973	-kr 1 238
Marte Stapnes, Anders Fagerholt	2	11 292	4,51 %	91	4,51 %	kr 3 805	kr 4
Mia Granberg	3	9 418	3,76 %	76	3,77 %	kr 3 178	kr 8
Trond Hagerud, Beate Skadsdamm	4	10 080	4,02 %	83	4,12 %	kr 3 471	kr 78
Jenny Kristine Sundsrud, Mathias N	5	8 664	3,46 %	71	3,52 %	kr 2 969	kr 53
Helene Habberstad	6	16 512	6,59 %	135	6,69 %	kr 5 645	kr 87
Stian Bergheim, Hanna Kolvik	7	16 680	6,66 %	136	6,74 %	kr 5 687	kr 72
Josefine Øiestad Lauvstad	8	10 080	4,02 %	83	4,12 %	kr 3 471	kr 78
Jenny Ann Hammerø	9	8 664	3,46 %	71	3,52 %	kr 2 969	kr 53
Edward Boyda, Svea Vikander	10	16 512	6,59 %	135	6,69 %	kr 5 645	kr 87
Kristian Myhre	11	16 680	6,66 %	136	6,74 %	kr 5 687	kr 72
Cathrine Berge	12	10 080	4,02 %	83	4,12 %	kr 3 471	kr 78
Kristine Ullebø	13	8 664	3,46 %	71	3,52 %	kr 2 969	kr 53
Viktor von der Fehr	14	16 512	6,59 %	135	6,69 %	kr 5 645	kr 87
Marte Mørch, Carl Peter Michelet	15	16 680	6,66 %	136	6,74 %	kr 5 687	kr 72
Carl Emil Gottschalk Lie	16	10 080	4,02 %	85	4,21 %	kr 3 554	kr 161
Nina Ansten	17	12 492	4,99 %	102	5,06 %	kr 4 265	kr 60
Aurora Høines Baardsen, Thomas	18	12 588	5,02 %	103	5,11 %	kr 4 307	kr 70
Stefan Popovski	19	12 240	4,88 %	100	4,96 %	kr 4 182	kr 61
Lars Gunnar Vogt, Anne Line Haug	20	6 192	2,47 %	50	2,48 %	kr 2 091	kr 6
Andrine Langebeck	21	4 974	1,99 %	40	1,98 %	kr 1 673	-kr 2
		250 564		2017		1 012 127,00	

Vedlegg 4

Murm./Takstmann Erik Gjævert
Mob. 977 00778
Mail eg@takstsenteret.no

Sameiet Ullevålsveien 49
v/Tor Hojem

Stabekk 05.07.2022

Arealmåling av alle seksjoner i Ullevålsveien 49, Gnr.217 Bnr. 393.

Vi har gjennomført arealmåling av alle seksjoner i Sameiet Ullevålsveien 49.

Forutsetninger for målingene:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Det er bruksarealet BRA som er oppmålt dvs. mål på innside av yttervegger og vegger mellom seksjoner
Areal er avrundet og oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Arealene kan avvike noe fra tilsynelatende like leiligheter, dette kan skyldes ulike utforinger av yttervegger i forbindelse med oppussingsarbeider.

Med vennlig hilsen

Erik Gjævert
Takstmann/Murmester

Murm./Takstmann Erik Gjævert
Mob. 977 00778
Mail eg@takstsenteret.no

AREALBEREGNINGER FOR ALLE SEKSJONER		
Seksj nr.	BRA m2	Kommentarer
1	73	1 etg. 41, kjeller 32
2	71	
3	54	
4	64	
5	53	
6	103	
7	101	
8	64	
9	53	
10	103	
11	101	
12	64	
13	53	
14	103	
15	101	
16	67	
17	46	
18	48	
19	44	
20	36	
21	36	

Medlem av Norsk takst

Vedlegg 5

ERKLÆRING

ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL

I SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 49

Undertegnede _____ , personnummer _____, som er eier av snr _____ av gnr 217 bnr 393 Sameiet Ullevålsveien 49 i Oslo avgir herved denne ugjenkallelige erklæring.

Undertegnede eier av snr _____ av gnr 217 bnr 393 i Oslo tilslutter seg til at fordelingsnøkkelen for seksjonen endres fra ___ /____ til ____/____ iht. oppmåling. Ny fordelingsnøkkel inntas i vedtektene.

Brøken skal ikke reseksjoneres.

Oslo 2024

…….....	…….
Styret, styreleder	styret, styremedlem
…….....	…….....
Seksjonseier av seksjon _____	Seksjonseier av seksjon _____

Vedlegg 6

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo



Sameiet Ullevålsveien 49 – Tilstandsvurdering av tak

Ullevålsveien 49 / Gnr.217 / Bnr.393 i Oslo

Innhold

Oppdragsinformasjon 2
Beskrivelse av konstruksjon, observasjoner og sammendrag 3
Bildedokumentasjon 5
Årsak, konklusjon og anbefaling av tiltak 13

Oppdragsinformasjon

Oppdragsgiver	Formål
Sameiet Ullevålsveien 49 v/ styreleder Tor Hojem	Årsaksvurdering for taklekkasje, tilstandsvurdering av tak og utarbeidelse av rapport med anbefalte tiltak for utbedring.

Deltagere på befaring 04.10.2023

Organisasjon	Navn	E-post	Telefon
Sameiet Ullevålsveien 49	Viktor von der Fehr	viktorvdf@gmail.com	90 19 76 64
	Nina Ansten	nina.ansten@gmail.com	93 06 85 13
	Aurora Høines Baardsen	aurorabaardsen@gmail.com	46 92 84 99
	Thomas Riis	thomas.riis1706@gmail.com	47 39 48 69
	Stefan Popovski	stefanpopovski@telia.com	+46 70 715 22 33
	v/ Andreas Hansen		
Utne Prosjekt AS	Øivind Utne	utne@utneprosjekt.no	95 11 09 60
	Tord Jarsve	tj@utneprosjekt.no	46 62 10 56

Mandat

Utne Prosjekt AS engasjert av sameiet Ullevålsveien 49, for byggteknisk rådgivning etter varsler om ulike lekkasjer.

Oppdragets hensikt er å gjennomføre en kartlegging av årsak til to taklekkasjer, ett tilfelle av mugg-/svertesopp ved knevegg i et soverom, og utarbeidelse av en tilstandsvurdering av taket generelt.

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Beskrivelse av konstruksjon, observasjoner og sammendrag

Konstruksjon

Iht. saksinnsyn på Oslo kommunes nettsider er Ullevålsveien 49 oppført i 1895, i bærende teglkonstruksjon med pussede fasader. Innspent trebjelkelag med stubbloft og leire i etasjeskillerne, og tradisjonell plassbygget takkonstruksjon i tre, med bærende sperre- og åstak i form av saltak med brutt hjørne.

Takets nåværende oppbygning er noe uklart, men det fremgår av historiske flyfoto at det ble gjort en total takomlegging i perioden 1984 til 1997 (antatt ca 1990). Takets ytre tekking ble ved denne takomleggingen utført med plastbelagte takplater, trolig i aluminium.

Over gårdens brutte hjørne mot nord, der Frydenlundgata møter Ullevålsveien, er det et originalt tårn med en liten toppaltan.

Tårnets vegger består av en u-isolert trekonstruksjon som er beslått utvendig. Altanen har en takluke, med tilgang fra underliggende leilighet, og altandekket er tekket med asfaltbelegg og impregnert tremmegulv.

Sammendrag

Ved befaring i Ullevålsveien 49, ble områder for lekkasjer og oppvekst av mugg-/svertesopp undersøkt av Utne Prosjekt AS. Samtidig ble det gjort en visuell inspeksjon av taket som helhet.

Lekkasjer
I seksjon nr. 14 ble det observert skader i øvre horisontale vindusforing, og i fasaden på ytterveggen over vinduet. Skader eller feil i slukrøret fra takaltanen i seksjon nr 17 anses som hovedårsak til lekkasjen og følgeskadene i nr. 14.

UPs konklusjon er at det er nødvendig med feilsøking og utbedringer under ett i seksjon nr. 14/17

I seksjon nr. 18 registrertes typiske tegn til drypplekkasje i belistningen på innsiden av takluken, trolig på grunn av feil vindustype og/eller feil ved tekking.

UP anbefaler rehabilitering av dekket på tårnaltanen og utskifting av takluken, til fordel for et produkt ment for flate tak.

Mugg/svertesopp

I seksjon nr. 19 var det ingen tegn til vannlekkasje på overflater, eller som utslag ved bruk av Tramex fuktindikator. Det var derfor ingen indikasjoner på at oppveksten av mugg-/svertesopp har oppstått som følge av utettheter i taket, men mest sannsynlig p.g.a. dårlig luftsirkulasjon i rommet.

UPs vurdering er at bedre lufterutiner og begrenset lagring i soverommet vil forhindre nye tilfeller av mugg-/svertesopp.

Tilstandsvurdering tak
Taket antas å være ferdigstilt ca 1990 og er med dette omtrent 33 år gammelt, med en antatt restlevetid på ca 17 år (+/- 10 år). En forutsetning for at taket skal kunne oppnå antatt gjenværende levetid er at beslagsløsningene for altaner, takvinduer og piper kontrolleres ift. tilstand og funksjon, og om nødvendig utbedres.

Observasjoner fra befaring

Innledende
UP gjennomførte en befaring, der det ble gitt tilgang til seksjonsnr. 14, 17, 18 og 19, for å kartlegge årsak for lekkasjeproblematikken og vurdere takets tilstand. UPs vurderinger er basert på informasjon fra styret i sameiet Ullevålsveien 49, saksinnsyn ved Oslo kommune sine nettsider, visuell undersøkelse ved befaring, Sintef byggforsk sine detaljblader og erfaringsmessig like prosjekter.

Seksjonsnr. 14 og 17
Ved befaring i seksjon nr. 14 observeres det lekkasjeskader ved vinduets øvre horisontale utforing (ref. bilde 01). På yttersiden av veggen, i vindussmygets overgang mot fasade, observeres det tydelige pussskader. Sluknedløp fra overliggende takaltan i seksjon nr.17 befinner seg rett over gjeldende vindu (ref. bilder 02 og 03).

Fuktmåling på innvendig side av skadeområdet ga ingen unormale utslag (ref. bilde 04). Dette tyder på at lekkasjeproblematikken er situasjonbetinget, eller blir aktiv som følge av årstidssvingninger i temperatur og/eller nedbør.

Ved befaring av takaltan i seksjon nr. 17 registreres det at altanens dekke er av metall med oppkanter klemt bak veggkledningen. Nedløpet fra sluket på altanen er montert i hjørne mot bakgård (ref. bilde 05 og 06). Dette er ført igjennom yttervegg til utvendig avløp over vindu til seksjon nr. 14. Det ble ikke observert varmekabel knyttet til avrenningsløsningen.

Videre observeres det at malingen på altanveggene har blærer en rekke steder, noe som indikerer høyt fuktinnhold i treverket (ref. bilde 07). Ved altanveggenes overgang mot takflaten er det montert vertikale og horisontale beslagsløsninger. Taktekkingens avslutning mot altanveggen, og beslagenes sammenføyninger fremstår som lite tilfredsstillende (ref. bilde 08 og 09).

Seksjon nr. 18
I seksjonsnr 18 er det i tårnkonstruksjonen at lekkasje er observert av beboer. Beboer informerer videre at det først og fremst er ved nedbør over lengre perioder at lekkasjen inntreffer og at vannet i hovedsak renner ut i sjiktet mellom taklukekarmen og byggets konstruksjon. Ved befaring er det tydelige vannskader på innvendig belistning rundt takluken (ref. bilde 09). Utvendig er takluken tekket med asfaltbelegg som er brettet opp på siden av lukekarmen (ref. bilde 10). Det bemerkes at tekkeløsning ikke er iht. monteringsanvisninger fra produsent. Videre er tårnaltanen tekket med asfaltbelegg. Gulvet består av tilfarere i tre og terrassebord, som ligger direkte på asfaltbelegget.

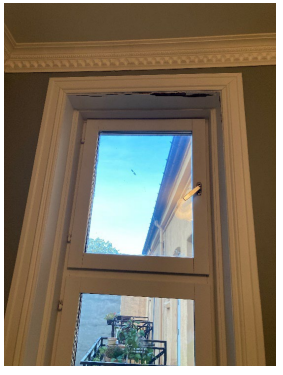
Seksjon nr. 19
Beboer informerer om at det kun er oppdaget mugg/soppvekst én gang og at området der dette tidligere har oppstått brukes for lagring (ref. bilde 11). Det ble benyttet en fuktmåler av typen Tramex ME5 ved fuktsøking. Fuktsøking viser ingen indikasjoner på at det er fukt i konstruksjonen. Videre er det ingen tegn til fuktskader på overflater i rommet.

Taket som helhet
Ved befaringene gjennomførte UP en visuell takinspeksjon, hvor det ble registrert betydelig slitasje på takplatenes overflatebelegg. Mot byggets bakgård var belegget i stor grad avflasset, og det samme gjaldt sidene ut mot gatene (ref. bilde 12). Det ble ikke observert rustskader, og platene antas derfor å være av aluminium. Taket har flere takaltaner og takvinduer, hver med ulike beslagsløsninger. Det ble observert spor av forskjellige forsøk på tetting med ulike typer fugemasse. Beslagsløsningene for pipene er varierte og til dels utilstrekkelige, bl.a. med utstrakt bruk av fugemasse (ref. bilde 13 og 14). UP identifiserte videre ulike utfordringer knyttet til avrenningen fra bl.a. kilrennene på taket (ref. bilde 16).

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Bildedokumentasjon

Bilder fra befaring 04.10.2023		
Nr	**Observasjon/registrering**	**Beskrivelse**
01		Skader ved vinduets øvre horisontale utforing i seksjon nr. 14.
02		Tydelige pusskader i vindussmygets overgang mot fasade, over vinduet i seksjon nr. 14.

Bilder fra befaring 04.10.2023		
03		Utvendig nedløp fra overliggende takaltan i seksjon nr. 17.
04		Fuktmåling på innvendig side av skadeområdet ga ingen unormale utslag (ref. bilde 04). Dette tyder på at lekkasjeproblematikken er situasjonbetinget, eller blir aktiv som følge av årstidssvingninger i temperatur og/eller nedbør..

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Bilder fra befaring 04.10.2023		
05		Beslagsløsning med oppbretter på altandekket under brystning i seksjon nr. 17. Bildet viser slukløsning ut mot bakgården.
06		Beslagsløsning på altandekket av metall i seksjon nr. 17.

Bilder fra befaring 04.10.2023		
07		Blærer i maling på altanvegger i seksjon nr. 17 indikerer høyt fuktinnhold i treverket.
08		Overgang mellom takflate og altanvegg i seksjon nr. 17.

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

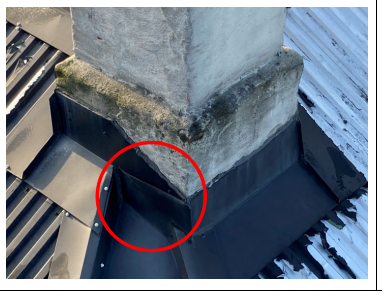
Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Bilder fra befaring 04.10.2023		
09		Detalj av utilfredsstillende overgang mellom takflate og altanvegg i seksjon nr. 17.
10		Tegn på drypplekkasjer i seksjon nr. 18, på underside av innvendig belistning, med beboers markering av hvor vann er observert.

Bilder fra befaring 04.10.2023		
11		Utvendig tekking, med asfaltbelegg rundt takluke i seksjon nr. 18.
12		Området det tidligere er oppdaget mugg-/svertesopp i seksjon nr. 19. Lagringsbokser er flytttet for bedre oversikt.
13		Avflasset maling/belegg på byggets platetak.

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Bilder fra befaring 04.10.2023		
14		Eksempel på tetting med fugemasse i beslagsløsning for takvindu, ved seksjon nr. 17.
15		Mykfug i horisontal skjøt mellom beslag på innslisset pipebeslag.

Bilder fra befaring 04.10.2023		
16		Eksempel på utfordringer med avrenning fra kilrennene på taket.

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Årsak, konklusjon og anbefaling av tiltak

Mulige årsaker

Seksjon nr. 14 og 17
Skadene på fasade ved gjennomgang av slukrør fra takaltan (seksjon nr. 17) og vinduet (seksjon nr. 14) under, har med all sannsynlighet felles lekkasjeårsak. Lekkasje kan oppstå ved utette skjøter i røret, som ved tilbakeslag gjør at vannet trenger seg ut gjennom disse. Tilbakeslag kan for eksempel oppstå ved isdannelse og smelting i røret, tilførsel av vannmengder røret ikke er dimensjonert for, oppsamling av bøss fra takflater i bend, utilstrekkelig fall eller kombinasjon av disse.

Seksjon nr. 18
Det er blitt brukt et takvindu, av type Velux GXU, som takluke på tårnaltan. Iht. produsentens produktdokumentasjon er denne type vindu laget for tak med fall fra 15 til 55 grader, ikke flate tak. Tekking rundt dette vinduet er utført med asfaltbelegg. Ved høy temperatur kan asfaltlimet smelte i skjøter og belegget bevege seg. På denne måten kan det ha oppstått rynker i belegget som vannet kan trenge seg inn i ved nedbør over lengre perioder. Kombinasjonen av feil type vindu og monteringen av vinduet på et flatt tak med utilstrekkelig fall vurderes som hovedårsak til lekkasjen.

Seksjon nr. 19
Mugg- og svertesopp på soverom, i overgangen mellom knevegg og takflate, ble bekreftet av beboer å kun ha oppstått én gang. Videre informerte beboer at hylle i hjørnet der mugg- og soppvekst oppstod, har blitt brukt lagring. UP vurderer at lagringen i dette området har forårsaket dårlig luftsirkulasjon i rommet. Dette, i kombinasjon med fuktighet fra menneskelig utpust og temperaturforskjeller mellom takflaten og kneveggen, har ført til kondens. Soppsporer fra mugg og svertesopp finnes alltid i luften og kan begynne å vokse så snart de kommer i kontakt med en fuktig overflate.

Konklusjon og tiltak

Seksjon nr. 14 og 17
Etter UPs vurdering er det behov for utbedring av slukløsningen fra takaltanen i seksjon nr. 17. Altansluket fra seksjon nr. 17 bør demonteres, slik at det kan kontrolleres om det er skader i beslagsløsningen for altanen. Videre anbefaler UP at konstruksjonen slukrøret går gjennom åpnes, og at vinduets øvre horisontale foring demonteres slik at skadeomfang fra lekkasjen kan kontrolleres. Den murte overdekningen over vinduet må kontrolleres, og utvendig puss må repareres. Kontroll av skadeomfanget og de faktiske utbedringene kan utføres i sammenheng, og dette må skje fra lift eller stillas.

Seksjon nr. 18
UP anbefaler en rehabilitering av tårnaltanens tekking. Terrassebord på tårnplattform fjernes og tekking byttes ut. Videre byttes takvindu til fordel for en takluke ment for flate tak. En sikker tekking og en takluke montert etter produsents monteringsanvisning vil gi en tettere og mer driftssikker tilgang og utførelse på tårnaltanen.

Seksjon nr. 19
UP vurderer at utilstrekkelig luftgjennomstrømning i soverommet er hovedårsak for mugg- og svertesopp i overgang mellom knevegg og skråtak. God utlufting ved bruk av luftefunksjonen til takvinduet i rommet og flytting av bokser for lagring antas vil være en tilstrekkelig løsning på problemet. Det er ikke gjort observasjoner som indikerer at dette har oppstått som følge av utettheter i yttertaket.

Befaringsrapport 04.10.2023
Revisjon 01

Sameiet Ullevålsveien 49, 0275 Oslo

Tilstandsvurdering tak
Det avflassede belegg på takplater er først og fremst et estetisk problem, da det ikke er observert rustskader på platene, og takplatene antas derfor å være av aluminium. Det avflassede belegget kan derimot være en tilleggsfaktor for bøss- og søppeloppsamling i takrenner og avløp fra altaner, som igjen kan føre til tilbakeslag og lekkasje. Det bemerkes at lufting av taket ikke var synlig ved befaring.

Med utgangspunkt i historiske bilder fra Opplysningen 1881 sine nettsider, fremgår det at det i perioden 1984 til 1997 er foretatt en omlegging av taket. Denne tidsperioden samsvarer med en annen byggesak som omhandler innredning av loftet til boligformål. Det ble i sammenheng med denne byggesaken sendt forespørsel om ferdigattest for ombyggingen i 1992. På grunnlag av dette antar UP at taket ble lagt om ca 1990, og at taket med dette er omtrent 33 år gammelt.

Iht. Sintef Byggforsk detaljblad 700.320, «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler», har et tak med samme type takplater, en levetid på 50 år +/-10 år. Dette vil si at taket pr. i dag har en antatt gjenstående levetid på ca. 17 år (+/- 10 år).

For at taket skal kunne oppnå denne levetiden vil det, etter UPs vurdering, være nødvendig å gjøre en helhetlig kontroll og utbedring av beslagsløsningene rundt altanene, takvinduene og pipene.

Det ble ved befaringen ikke gjort observasjoner som kan verifisere hvordan luftingen av taket over bebodde flater/varme soner er utført. Ved fremtidig takomlegging bør det planlegges for etablering av tilstrekkelig luftesjikt mellom ytre taktekking og isolert undertak. Ref. Sintef Byggforsk detaljblad 525.101 «Skrå, luftede tretak med isolerte takflater»

Signatur Utne Prosjekt AS:

Øivind Utne
17.10.2023

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 49 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Ullevålsveien 49

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tor Hojem ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 6 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

kl. 18.25, ved behandling av pkt. 3.1, kom en seksjonseier til møtet. Det er ved dette pkt. til sammen 11 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Helene Habberstad enstemmig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Kl. 18.25, ved behandling av pkt. 3.1, kom en seksjonseier til møtet. Det er ved dette pkt. til sammen 11 stemmeberettigede.

Noten for andre driftskostnader har falt ut av regnskapet som er vedlagt innkallingen. Note 6 - andre driftskostnader tas derfor inn som et vedlegg til protokollen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

A Det foreslås kr 30 000,- i honorar til fordeling til styrets medlemmer.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styrets medlemmer med kr 30 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om om endring av brøk for innkreving felleskostnader

Styret ba i 2022 om at OBF gjennomførte kontroll av faktor for innkreving av felleskostnader opp mot seksjonsbrøken. Det ble da oppdaget at fordelingsbrøken ikke samsvarer med tinglyst brøk. Dette samsvarer ikke med gjeldene lov og vedtekter pkt. 4. Dette må rettes. Årsmøtet må i fellesskap bli enige om hvilken brøk som skal gjelde i tiden fremover.

For å danne best mulig grunnlag for å vurdere hva som blir den mest fornuftige brøken for veien videre besluttet styrtet å foreta oppmåling av samtlige seksjoner.

Basert på oppmålingen ønsker styret å foreslå at felleskostnadene skal fordeles etter arealbasert brøk. Se vedlegg 2 for anslag på hvordan felleskostnadene endrer seg etter vedtak/tilslutning.

Vedtaket står seg kun dersom det innhentes tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det er fint om så mange som mulig i forkant av møtet kan signere vedlagte erklæring og oversende den i signert stand til styret, forutsatt at ny fordelingsbrøk samtykkes av seksjonseier. Dersom det er flere som eier seksjonen sammen må samtlige eiere signere erklæringen. Skriv inn seksjonsnummer og fullt navn i erklæringen ved signering. Seksjonsnummer finner dere i vedlegg 1. På denne måten går det raskt å endre brøken i

etterkant av møtet, forutsatt at alle samtykker til ny brøk.

Dersom det ikke vedtas med tilslutning at brøken skal endres til arealbasert brøk vil brøken fra mai 2024 endres til tinglyst sameiebrøk. Se vedlegg 3.

(Vedleggene gjelder innkallingen)

Vedtak:
Styret trakk forslaget om endring til arealbasert brøk, da årsmøtet mente at saken trenger mer utredning. Det bes om at styret ser nærmere på saken, som legges frem for et fremtidig årsmøte.
Årsmøtet vedtok enstemmig å rette til tinglyst sameiebrøk fra og med mai 2024. Dette er iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

4.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Dersom sak 4.1 vedtas: Forslag fra styret om at vedtektene pkt. 4 endres som følger:

Avsnitt 2 endres til:

"Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter fastsatt fordelingsnøkkel vedtatt på årsmøtet 20.03.2024.

Fordelingsnøkkelen er som følger:

(tabell over fordelingsnøkkelen iht. vedlegg 1 legges inn etter vedtak/tilslutning)."

Avsnitt 7 endres med at ordet: "sameiebrøk" byttes til "fordelingsnøkkel".

Vedtak:
Styret trakk forslaget.

4.3 Forslag fra styret om vedlikehold av yttertakene

Som det fremgår av postene er en betydelig del av kostnadene (ca 40%) knyttet til rigg, drift stillas og gateleie og avfallshåndtering.

City Tak har også lagt inn noen forutsetninger når det gjelder underlag m.m., men totalt sett tror jeg budsjettet er representativt for gjennomføringen av arbeidsoppgavene.

Jeg tenker det bør legges inn en uforutsettpost på 10% og en post for utarbeidelse tilbudsforespørsel og tilbudsbefaring, samt oppfølging og overtakelse av arbeidene på inntil 15 timer.

Budsjett og utførelse kr 263 000.-

Rigg, drift, stillas m.m. kr 187 000.-

Uforutsett kr 45 000.-

Prosjekt -/ byggeledelse kr. 21 450.-

MVA kr 129 113.-

Sum total kr. 645 563.-

Det foreslås at tiltaket finansieres ved lån.

Det vises til befaringsrapport vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tiltaket ble enstemmig vedtatt.
Årsmøtet ga styret enstemmig fullmakt til å finansiere tiltaket ved nytt opptak lån / refinansiering eksiterende lån.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for to år

Tor Hojem ble valgt som styreleder for en periode av to år på årsmøtet i 2023. Det foreslås at Tor Hojem stiller sin plass til disposisjon.

Carl Peter Michelet stiller som kandidat som styreleder.

Vedtak:
Carl Peter Michelet ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Carl Petter Michelet

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Nina Ansten

Stiller til valg som styremedlem: Stian Bergheim

Vedtak:
Stian Bergheim ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Myhre og Stian Bergheim.

Vedtak:
Marte Stapnes og Carl Emil Gottschalk Lie ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19.23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Carl Peter Michelet, for 2 år
Styremedlem, Nina Ansten, 1 år igjen
Styremedlem, Stian Bergheim, for 2 år
Varamedlem, Marte Stapnes, for 1 år
Varamedlem, Carl Emil Gottschalk Lie, for 1 år

Protokoll for Sameiet Ullevålsveien 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Helene Habberstad (sign.)	21.03.2024

Vedlegg til protokoll

Noten for andre driftskostnader har falt ut av regnskapet som er vedlagt innkallingen.
Note 6 - andre driftskostnader, tas derfor inn som et vedlegg til protokollen.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	250	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 430	1 852	1 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 258	2 591	2 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 439	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 523	2 802	2 000	3 100
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	235	0	0	0
7772 Andre gebyrer	0	8 500	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 141	0	0
7790 Andre driftskostnader	17 563	2 468	10 000	10 000
Sum	**28 349**	**22 794**	**19 000**	**17 100**

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 49

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

1. NAVN OG IDENTIFIKASJON

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

Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av seksjoner og fellesarealer

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

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

Revidert: [21.03.23]

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

2.4 Bruksbegrensninger

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

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

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

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

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

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

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

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

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

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Om årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

Revidert: [21.03.23]

skal behandles på møtet.

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

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

6.3 Saker som skal behandles på årsmøte

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

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

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

For øvrig gjelder lovens bestemmelser om flertallskrav.

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

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

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

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

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

Revidert: [21.03.23]

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

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

13. MINDRETALLSVERN

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

Revidert: [21.03.23]

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for

Sameiet Ullevålsveien 49

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

1. Formål

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

2. Lyd og støy

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av seksjonen

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

3.1 Vedlikehold

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

3.2 Grilling

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

3.3 Balkonger

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

3.4 Lufting

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

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

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

3.6 Musikkundervisning

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

4. Bruk av fellesarealer

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

4.1 Porten, ytterdører og dører til fellesareal

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

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

4.2 Gjenstander

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

4.3 Åpen flamme

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

4.4 Lys

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

4.5 Trappeganger og bakgården

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

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

4.6 Boder

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

4.7 Røyking

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

4.8 Søppel

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

4.9 Husdyrhold

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

4.10 Melding om defekter, skader og annet.

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

5. Brudd på husordensreglene

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

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

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

Ullevålsveien 49B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	7 min	
365 elever, 22 klasser	0.5 km	
Ila skole (1-7 kl.)	9 min	
549 elever, 28 klasser	0.7 km	
St Sunniva skole (1-10 kl.)	14 min	
509 elever, 26 klasser	1 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	9 min	
406 elever, 30 klasser	0.7 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	16 min	
412 elever, 25 klasser	1.2 km	
Oslo katedralskole	7 min	
560 elever, 21 klasser	0.5 km	
Akademiet videregående skole O...	7 min	
450 elever	0.6 km	

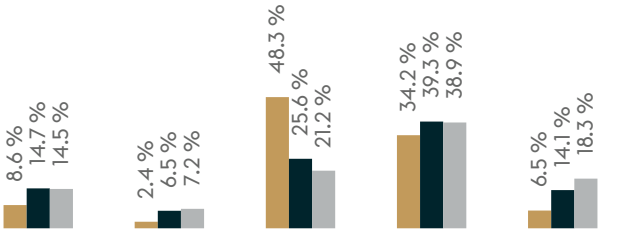
Offentlig transport

Colletts gate	3 min	
Linje 37	0.2 km	
Dalsbergstien	7 min	
Linje 17, 18	0.6 km	
Nationaltheatret stasjon	18 min	
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km	
Nationaltheatret	18 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km	
Oslo S	9 min	
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km	

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	3 min	
69 barn	0.2 km	
Lille Bislett SiO (0-5 år)	4 min	
57 barn	0.4 km	
Katta barnehage (1-5 år)	7 min	
60 barn	0.5 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min

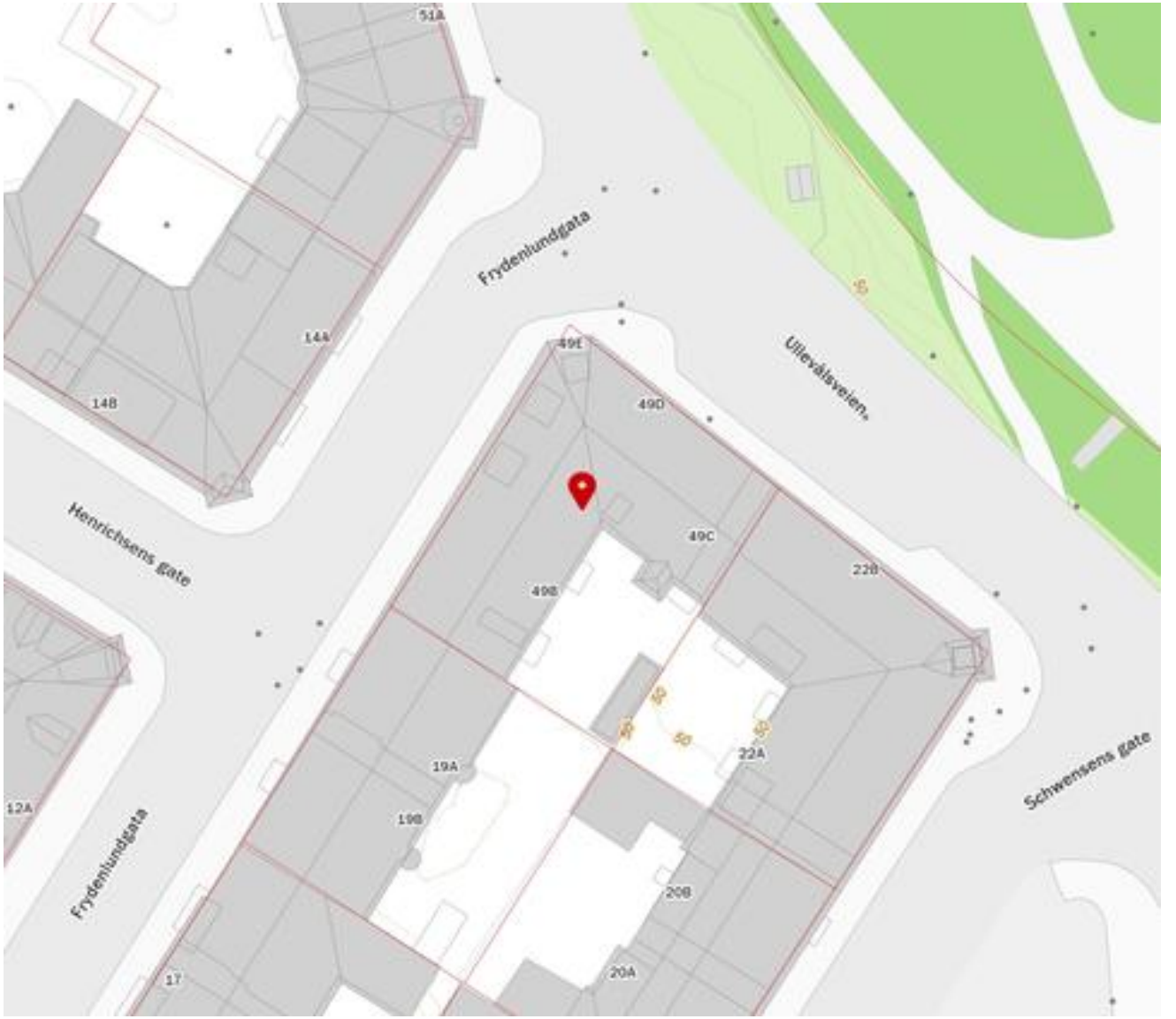
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FREDENSBORG TEGNESTUE MLADEN SUKARA
Fredensborgveien 39B
0177 OSLO

Dato: 03.05.2018

Deres ref.: Mladen Sukara Vår ref.: 201804940-4 Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 49	Eiendom:	217/393/0/0
Tiltakshaver:	MATEUSZ NARBUT	Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 49 B, 0171 OSLO
Søker:	FREDENSBORG TEGNESTUE MLADEN SUKARA	Adresse:	Fredensborgveien 39B, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ullevålsveien 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse/flytting av bad, mottatt 01.05.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804940			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4. etasje	A-14	09.04.2018	1/14

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MATEUSZ NARBUT, ULLEVÅLSVEIEN 49 B, 0171 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 26-11-2009

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

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

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 49

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 20.04.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201417397-15 Saksbeh.: Hedvig Øberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 49	Eiendom:	217/393/0/0
Tiltakshaver:	MORTEN FRIMANN-DAHL	Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 49, 0171 OSLO
Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ullevålsveien 49

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 24.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417397			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	24.03.2015	10/5
Plan loft	E1-03	24.03.2015	10/6
Plan tak	E1-04	24.03.2015	10/7
Snitt A-A, B-B, C-C og D-D	E2-04	24.03.2015	10/8
Fasade Frydenlundgata	E3-01	24.03.2015	10/9
Fasade bakgård	E3-02	24.03.2015	10/10

Klageadgang

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
MORTEN FRIMANN-DAHL, ULLEVÅLSVEIEN 49, 0171 OSLO, morten.frimann-dahl@nordea.no

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Likelydende brev er sendt til:

Toralf Stenvold / Sølvi Brun
Magne Bryne
Morten Børja
Ullevålsveien 49

0171 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
830101128	92/325?91	Pål J. Engebretsen	6. november 1992

313

Arbeidssted : 217/~~0293~~ Ullevålsveien 49
Byggherre : Toralf Stenvold / Sølvi Brun m.fl., Ullevålsveien 49, 0171 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT - BYGÅRD

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til mottatt søknad om ansvarsrett fra styreformann Magne Bryne datert 11.03.92, samt hans erklæring i brev av 08.03.92 om at gjenstående arbeider i brev datert 11.02.92 er etterkommet. På dette grunnlag utstedes ferdigattest.

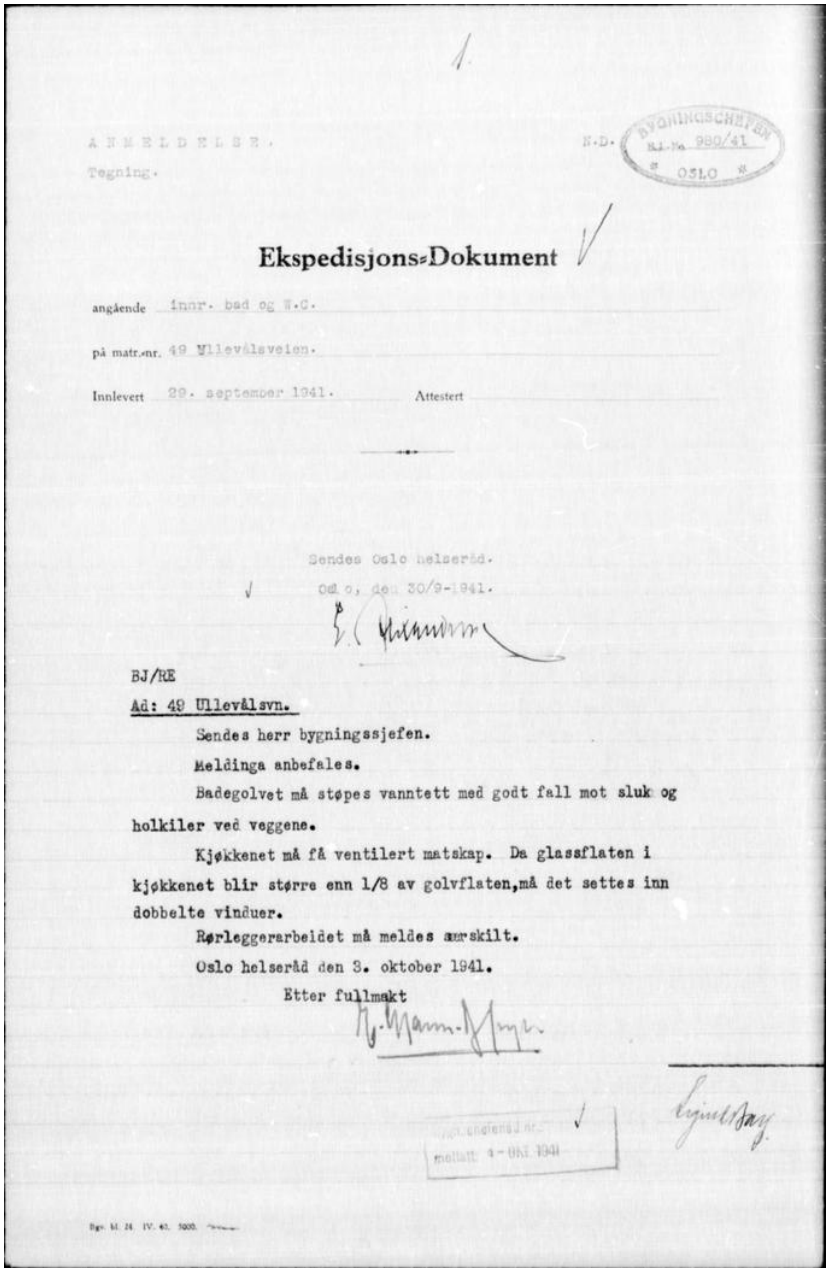
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00



1.

A N M E L D E L S E .
Tegning.

H.D. BYGNINGSCHEFEN Bj.No 980/41 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. bad og W.C.

på matr.nr. 49 Ullevålsveien.

Innlevert 29. september 1941. Attestert

Sendes Oslo helseråd.
Oslo, den 30/9-1941.

BJ/RE

Ad: 49 Ullevålsvn.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

Badegolvet må støpes vanntett med godt fall mot sluk og holkiler ved veggene.

Kjøkkenet må få ventilert matskap. Da glassflaten i kjøkkenet blir større enn 1/8 av golvflaten, må det settes inn dobbelte vinduer.

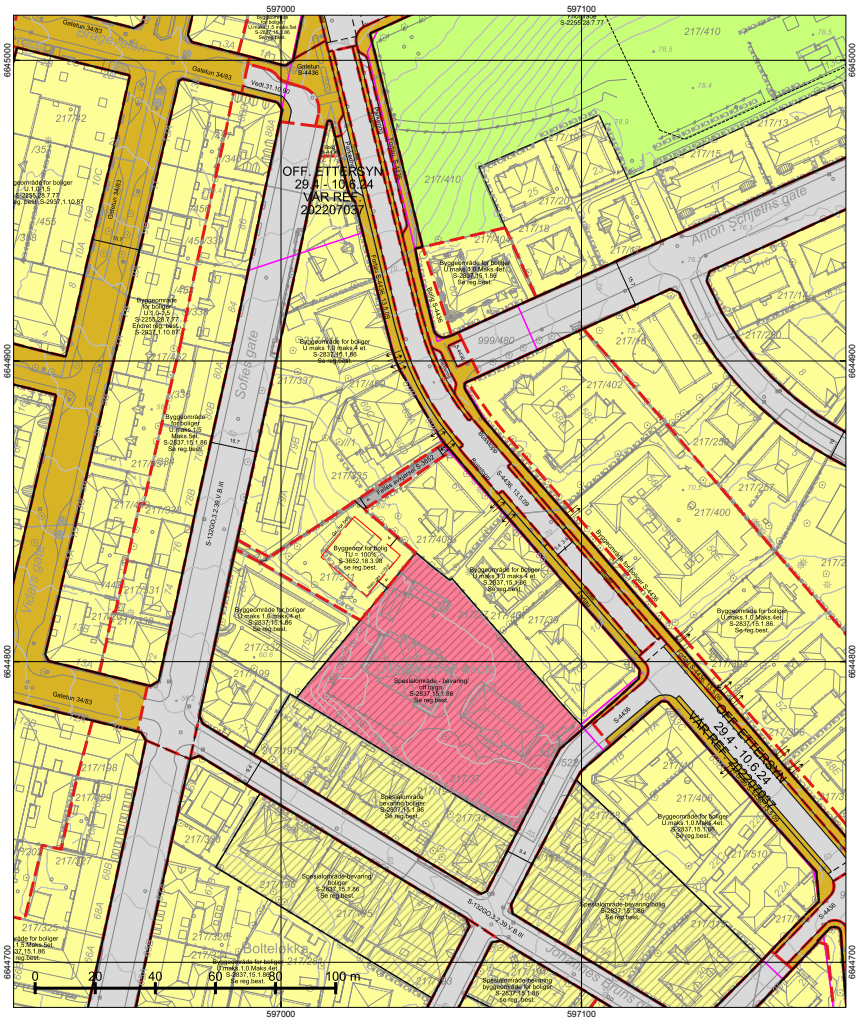
Rørleggerarbeidet må meldes særskilt.

Oslo helseråd den 3. oktober 1941.

Etter fullmakt

mottatt 4 - OKT. 1941

Bygn. bl. 24. IV. 41. 5000.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143442/ 86512708
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN+67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/408

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

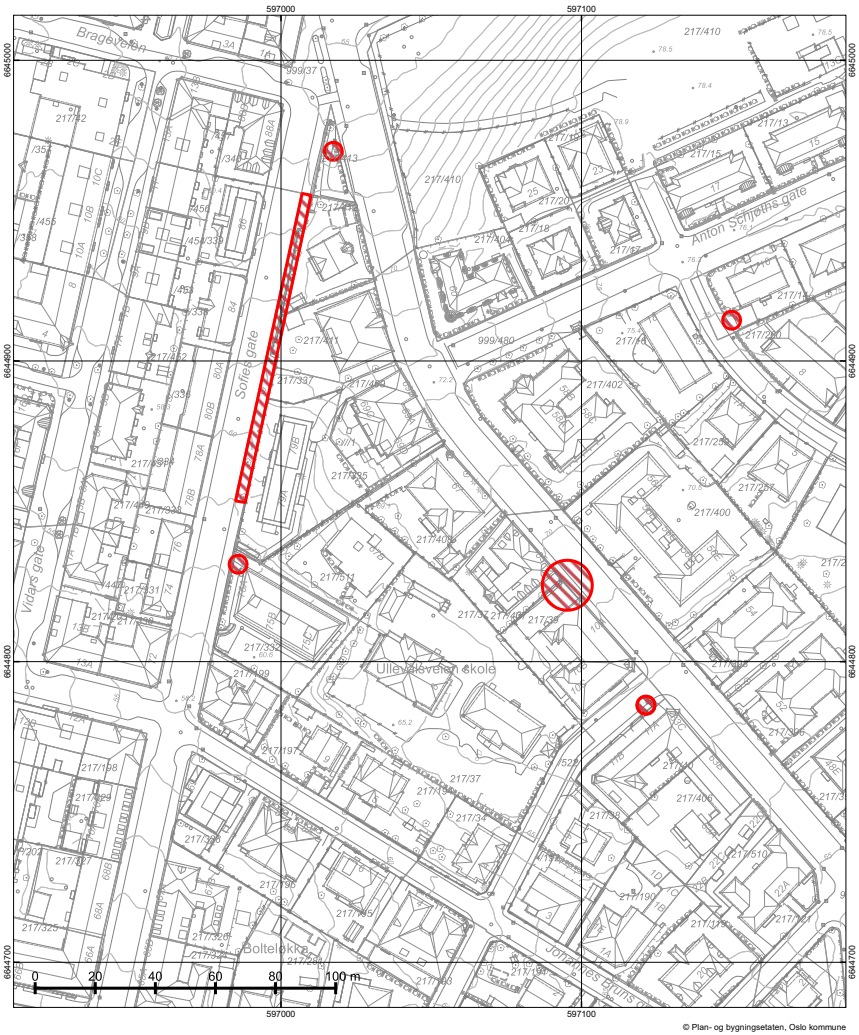
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

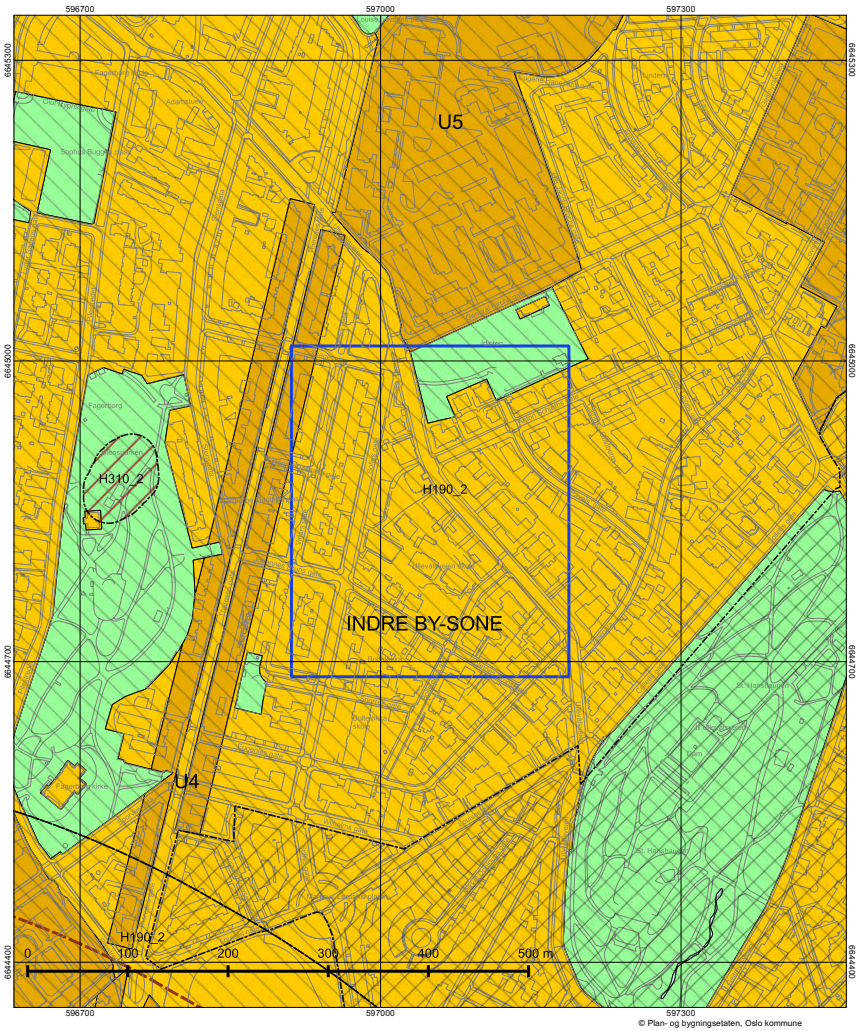
Dato: 22.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143442/ 86512708
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN+67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/408

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143442/86512708
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0217/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 49B 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 393, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no