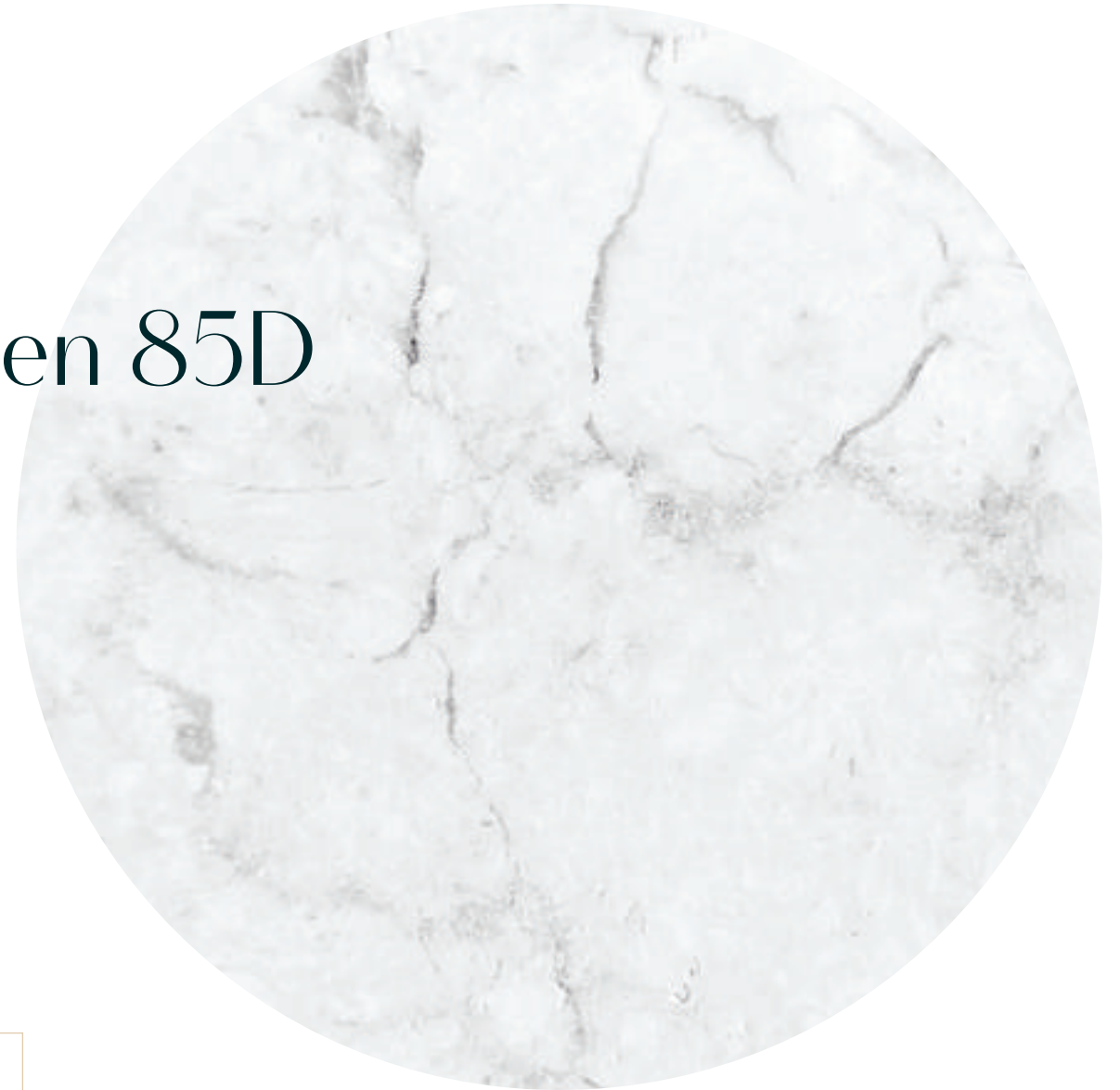


Ullevålsveien 85D



Velkommen til

Ullevålsveien 85D



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

Adamstuen/Bislett (Inngang Vidars gate)

Lys og gjennomgående 3R toppleilighet med herlig utsikt - Solrik, sydvestvendt balkong 4 kvm - To gode sov - Lite innsyn

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 715,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1916

Ansvarlig megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	h.almli@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Almli har gleden av å presentere en lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Adamstuen/Bislett. Her bor du høyt til i byggets 5. etasje med svært lite innsyn og flott utsikt mot bakgård og Oslo! Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men tilbaketrukket med kort vei til kollektivtilbud og byens fasiliteter!

- Høydepunkter:
- Toppleilighet med herlig utsikt
- Sydvestvendt balkong på 4 kvm med gode solforhold
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Generøs takhøyde gjør at leiligheten oppleves større
- To gode soverom i hver sin ende av leiligheten
- Godt med lagringsplass i kjeller- og loftsbod (like utenfor)
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

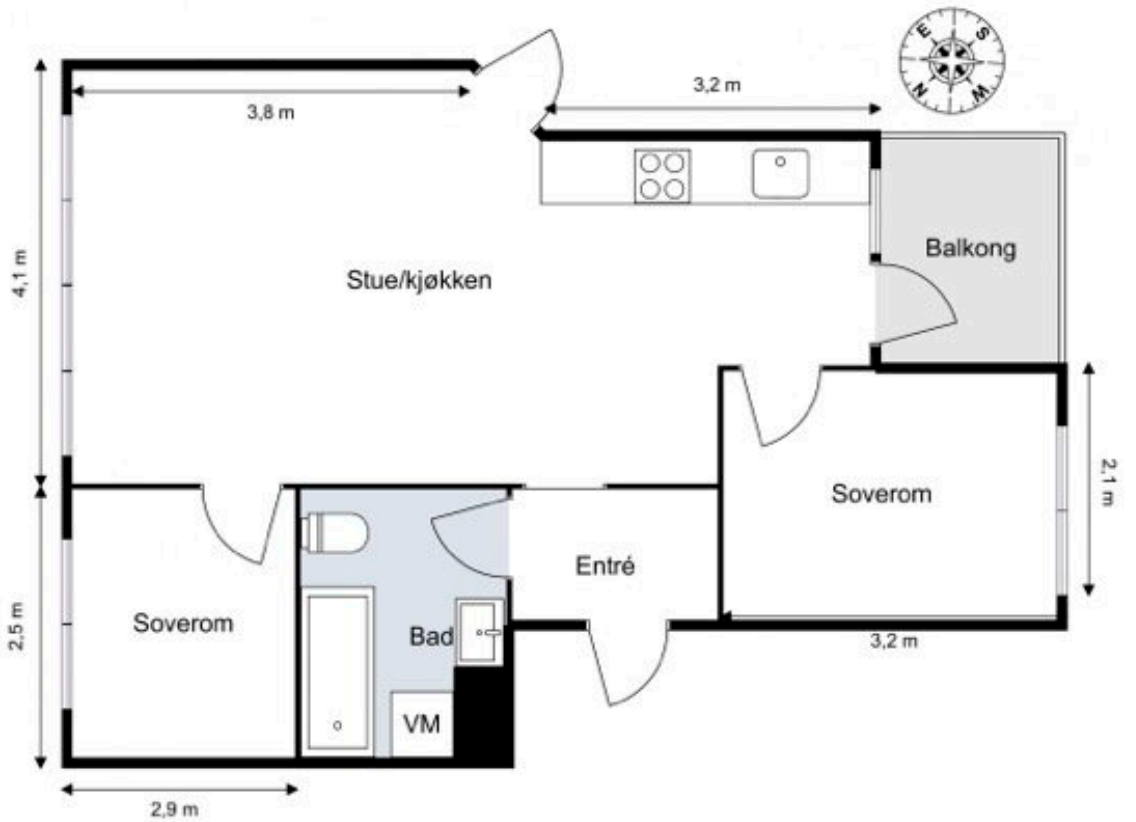
Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.


3,8 m
3,2 m
4,1 m
Stue/kjøkken
Balkong
Soverom
2,1 m
Entré
Soverom
Bad
VM
2,5 m
3,2 m
2,9 m

















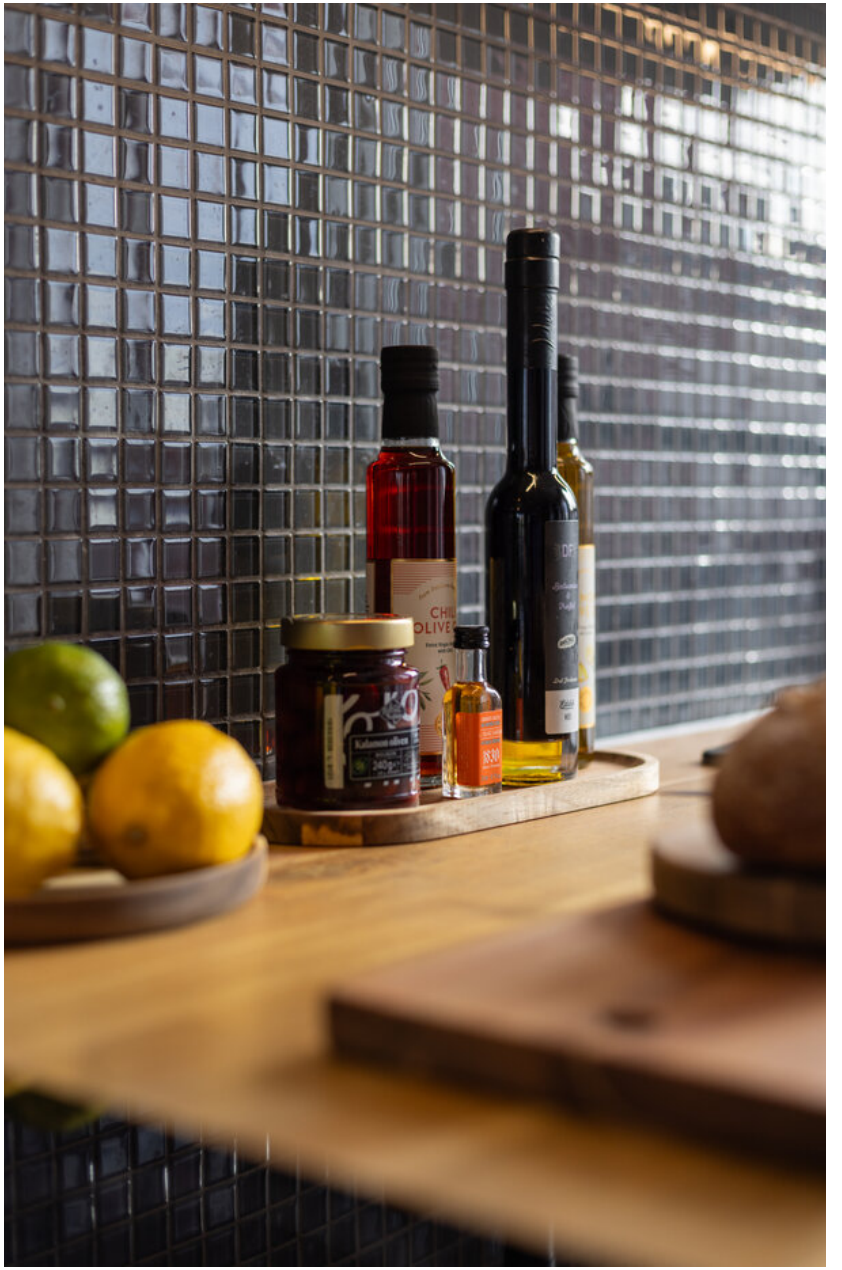





























Miele




















evo
KIWI
7-23
7-23



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0355/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO
Gnr 217, bnr 418, snr 33 i Oslo kommune

Selger
Daniel Howlid

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m^2.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom. Utgang fra kjøkken til balkong.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys.

IKEA-kjøkken fra 2007 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, belysning under overskap, fliser på vegg over benkeskap og heltre benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Platetopp og stekeovn(Nedre varmeelement i stekeovn er defekt) er integrert i innredningen. Fra kjøkkenet er det utgang til sydvestvendt balkong på ca. 4 kvm med plass til utemøblement og grill samt gode solforhold.

Soverom:
Leiligheten har to soverom i hver sin ende av boligen. Soverommene har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Baderommet er innredet med badekar, servant med innredning, speil over servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Dobbel stikkontakt over speil.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2009

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Elenergi AS monterte dobbelstikk over vask 8. september 2025. Egeninnsats /ufaglært: Eier byttet blandebatteri på vask i 2015. Eier byttet blandebatteri på badekar/dusj i 2017. Eier satte opp hyller i 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: I henhold til forrige tilstandsrapport, og punkt 2.7.3 så står det skrevet at badet er bygget etter forskrifter etter 1986.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak over leilighet i 2008 - utført av City Taktekking AS Enkel reparasjon av bygårdens tak i 2020 i forbindelse med bytte av knuste takstein - utført av Tøffe Tak AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elenergi AS monterte dobbelstikk over vask 8. september 2025.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 20. september 2021 av Elvia Eltilsyn

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrørene har blitt byttet ut. Arbeidet ble oppstartet i desember 2012 og pågikk de
første mnd. i 2013, avhengig av hvilken oppgang man bodde i. Arbeidet ble utført av rørlegger Tore Orvei AS.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Min enhet har ikke blitt endret i min eietid.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Eier har montert 2 lufteluker på soverommet i 2020. Ny kjøkkenbenkeplate i 2016 Ny ytterdør og Yale
smartlås 2023 Nytt blandebatteri og vask på kjøkken 2015 Nytt blandebatteri badekar/dusj 2017.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Min bolig ligger i 5. etasje. Radonmåling er ikke aktuelt.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen horisontalsprekker i flisene på vegg ved toalett. Og noen sprekker i fugene. (Disse ble også beskrevet i
takstrapport i 2008) Ingen kjennskap til lekkasje, råte, lukt eller soppskader. Takstmann har borret inspeksjonshull i vegg og fant
ingen avvik. Nåværende eier har lagt selvklebende dekorasjonsfliser på badegulv av estetiske årsaker.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Høydeavvik på 30mm på soverom mot Ullevålsveien. Se tilsynsrapport. Dette ble også beskrevet i tilsynsrapporten i 2008.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble oppdaget noen knuste takstein i 2020. Disse ble byttet ut av Tøffe Tak AS.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Elvia Eltilsyn fant 3 mindre avvik 20. september 2021. Disse er nå rettet og saken er lukket av Elenergi AS - 8. september 2025.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble oppdaget noen knuste takstein på bygårdens tak i 2020. Disse ble byttet ut av Tøffe Tak AS.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Nedre varmeelement i stekeovn er defekt. Skade nederst på balkongdør har nylig blitt sparklet og malt.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: - Tilstandsrapport utført 8. september 2025 av daglig leder og takstmann Kenneth Pettersen v/Takstkonsulent1 AS. - Elvia Eltilsyn

oppdaget 3 mindre avvik i 2021. Disse er nå rettet og lukket av Elenergi AS.

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? Verdi og lånetakst i 28. oktober 2008.

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?
Ja
Beskriv: Jeg er kjent med at det planlegges endringer ved tidligere Veterinærhøyskolen/området rundt. Etter det jeg har forstått skal det skje utbygging og utvikling i området, men jeg har ikke detaljert kunnskap om omfang eller tidsplan.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygård bygget i 1916. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur i granitt/teglstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Såpedispensere i dusj
- Hyller under flatskjerm
- Knaggrekke gang
- Oppbevaringskasser gang
- Skohylle

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av seksjon skal sameieren gi styret beskjed om hvem som er leietaker og hvor sameieren kan treffes. Styret skal holdes orientert om korttidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 8 104 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 715,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 3 281,-
GET: 434,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 329 142,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 316 566,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia er inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullevålsveien 85, orgnr. 992 365 404

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Det kreves ikke godkjenning av en ny seksjonseier, men styret skal ha skriftlig meddelelse om ny eier (se § 9 i Vedtektene).

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 1 195 223. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 189 314.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Sameiet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må pågeregnes.

Dyrehold

Sameiets vedtekter inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 947 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

Attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen/Bislett, i et populært og rolig boligområde med grønne omgivelser. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, Joker, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion, FitnessXpress m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

God offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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.

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Thereses gate 1 A - Oppføring av 5 balkonger
Saksnummer 201010092 - Byggesak
Mottatt sak 11.08.2010
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201010092

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/418/33:
14.12.1895 - Dokumentnr: 992895 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1915 - Dokumentnr: 913910 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2025 - Dokumentnr: 1040365 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.12.1984 - Dokumentnr: 63859 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3220
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

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. 3 900,-.

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 9. september 2025

Ansvarlig megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ullevålsveien 85D

Ullevålsveien 85D

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett		11 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	12 min 1.1 km

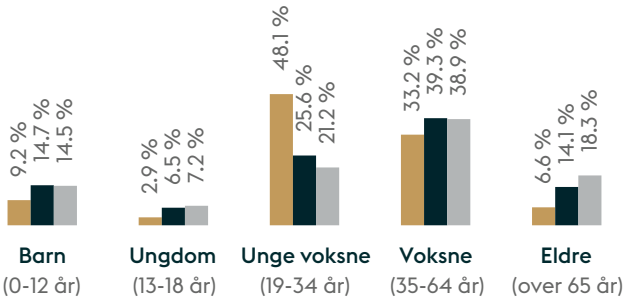
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	1 min 0.1 km
Adamstuen	Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Blindern	Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	2 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 418, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3053 **Referansenummer:** XO4755

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1916, det ble foretatt en loftsutbygging med etablering av leiligheter i 1986. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2009 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023:
- Ny ytterdør med Yale smartlås.

2020:
- Eier har montert ny lufteluke fra soverom ut mot bakgård + ny lufteluke fra sov.rom til kjøkken

2019:
- Eier satte opp hyller på baderommet.

2017:
- Eier byttet blandebatteri på badekar/dusj.

2016:
- Skiftet benkeplate på kjøkkenet.

2015:
- Eier byttet blandebatteri på vask.
- Eltilsyn utført 20. sept 2021 - 3 mindre avvik - Tommy Lystad (Elenergi AS) lukket saken 08.09.2025.

Informasjon hentet fra egenerklæringsskjema.

Selveierleilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken på ca. 4 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon med pusset og malt overflate. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Bygningen ble bygget i 1916, det ble foretatt en loftsutbygging med etablering av leiligheter i 1986. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur i granitt/teglstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt strietapet. Gulv med 3 -stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen fra lavest til høyeste punkt til: 2,04 m - 3,07.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser, samt pusset og malt overflate. Gulv med fliser, dels belagt med kontaktplastfliser. Elektrisk gulvvarme. Innredet med badekar, servant med innredning, speil over servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Oppvaskmaskin byttet i 2013. Skiftet benkeplate på kjøkkenet i 2016. Induksjonskokeplate byttet i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

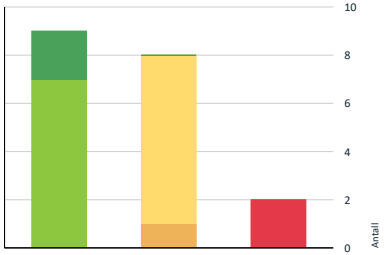
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

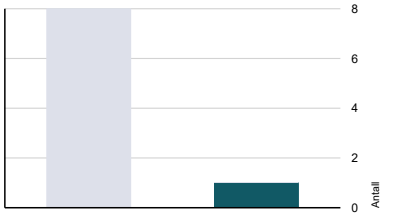
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Stekeovn Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1916

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Loftet ble bygget ut og det ble etablert leiligheter i 1986

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Hev og senk balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmene i balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at balkongdøren bør skiftes på sikt som følge av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør. Tett ytterdør til baktrappen.

- Ny ytterdør med Yale smartlås fra 2023

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken på ca. 4 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon med

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

pusset og malt overflate. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 94 cm. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygningen ble bygget i 1916, det ble foretatt en loftsutbygging med etablering av leiligheter i 1986. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur i granitt/teglstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malt strietapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen fra lavest til høyeste punkt til: 2,04 m - 3,07.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

Avviket gjelder det ene soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger i 5. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med fliser, samt pusset og malt overflate. Gulv med fliser, dels belagt med kontaktplastfliser. Elektrisk gulvvarme. Innredet med badekar, servant med innredning, speil over servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

- Eier byttet blandebatteri på vask i 2015. Eier byttet blandebatteri på badekar/dusj i 2017. Eier satte opp hyller i 2019.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er i dag i bruk. Det kan settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig som følge av manglende dokumentasjon på tettesjikt. Det er registrert en horisontalsprekk i fugene bak klosettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrom som har overflater eller er bygget før 1997 får tilstandsgrad 3 som standard. Dette overstyres av programmet. Det kan vurderes å sette inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Det er allikevel behov for oppussing da overflater og tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeløate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Oppvaskmaskin byttet i 2013. Skiftet benkeplate på kjøkkenet i 2016. Induksjonskokeplate byttet i 2018.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Stekeovn

Integrert stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at nedre varmeelement i stekeovn er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnelig med utskiftning av stekeovnen.

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres aquastop/waterguard for å sikre vannsøl fra vannrør og oppvaskmaskin.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

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

- Soilrørene har blitt byttet ut. Arbeidet ble oppstartet i desember 2012 og pågikk de første mnd. i 2013, avhengig av hvilken oppgang man bodde i. Arbeidet ble utført av rørlegger Tore Orvei AS.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Eier har montert ny lufteluke fra soverommet ut mot bakgård + ny lufteluke fra sov.rom til kjøkken i 2020.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, produsert i 2006, montert i kjøkken.

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

Det bør etableres en avrenningsmulighet eller montering av waterguard e.l.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eltilsyn utført 20. sept 2021 - 3 mindre avvik - Tommy Lystad (Elenergi AS) lukket saken 08.09.2025.

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
5. etasje	49			49	4
Kjeller		7		7	
SUM	**49**	**9**			**4**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 5 m².
- En kjellerbod på ca. 7 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	49	0

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Daniel Howlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	418		33	947.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 85 D, 0454 Oslo

Hjemmelshaver
Daniel Howlid

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ullevålsveien 85	73 / 3220	OBF	992365404

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger hentet fra saksinnsyn.			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ullevålsveien 85 D, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 418
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XO4755

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Howlid, Daniel	9578-5998-4-792736	2025-09-09 09:06:13

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
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
36-0355/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Daniel Howlid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2009

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?
Ja
Polisenummer: SP1697761
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Elenergi AS monterte dobbelstikk over vask 8. september 2025. Egeninnsats /ufaglært: Eier byttet blandebatteri på vask i 2015. Eier byttet blandebatteri på badekar/dusj i 2017. Eier satte opp hyller i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: I henhold til forrige tilstandsrapport, og punkt 2.7.3 så står det skrevet at badet er bygget etter forskrifter etter 1986.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak over leilighet i 2008 - utført av City Taktekking AS Enkel reparasjon av bygårdens tak i 2020 i forbindelse med bytte av knuste takstein - utført av Tøffe Tak AS.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elenergi AS monterte dobbelstikk over vask 8. september 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 20. september 2021 av Elvia Eltilsyn

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrørene har blitt byttet ut. Arbeidet ble oppstartet i desember 2012 og pågikk de første mnd. i 2013, avhengig av hvilken oppgang man bodde i. Arbeidet ble utført av rørlegger Tore Orvei AS.

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Min enhet har ikke blitt endret i min eietid.

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Eier har montert 2 lufteluker på soverommet i 2020. Ny kjøkkenbenkeplate i 2016 Ny ytterdør og Yale smartlås 2023 Nytt blandebatteri og vask på kjøkken 2015 Nytt blandebatteri badekar/dusj 2017

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

Eventuell kommentar: Min bolig ligger i 5. etasje. Radonmåling er ikke aktuelt.

Feil og mangler

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

Beskriv: Noen horisontalsprekker i flisene på vegg ved toalett. Og noen sprekker i fugene. (Disse ble også beskrevet i takstrapport i 2008) Ingen kjennskap til lekkasje, råte, lukt eller soppskader. Takstmann har borret inspeksjonshull i vegg og fant ingen avvik. Nåværende eier har lagt selvklebende dekorasjonsfliser på badegulv av estetiske årsaker.

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

Eventuell kommentar: Det ble oppdaget noen knuste takstein på bygårdens tak i 2020. Disse ble byttet ut av Tøffe Tak AS.

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

Beskriv: Elvia Eltilsyn fant 3 mindre avvik 20. september 2021. Disse er nå rettet og saken er lukket av Elenergi AS - 8. september 2025.

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

Beskriv: Høydeavvik på 30mm på soverom mot Ullevålsveien. Se tilsynsrapport. Dette ble også beskrevet i tilsynsrapporten i 2008.

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?
Ja

Beskriv: Nedre varmeelement i stekeovn er defekt. Skade nederst på balkongdør har nylig blitt sparklet og malt.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: - Tilstandsrapport utført 8. september 2025 av daglig leder og takstmann Kenneth Pettersen v /Takstkonsulent1 AS. - Elvia Eltilsyn oppdaget 3 mindre avvik i 2021. Disse er nå rettet og lukket av Elenergi AS.

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? Verdi og lånetakst i 28. oktober 2008.

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?
Ja

Beskriv: Jeg er kjent med at det planlegges endringer ved tidligere Veterinærhøyskolen/området rundt. Etter det jeg har forstått skal det skje utbygging og utvikling i området, men jeg har ikke detaljert kunnskap om omfang eller tidsplan.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0355/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Howlid, Daniel	**2025-09-09**

Identifikasjon

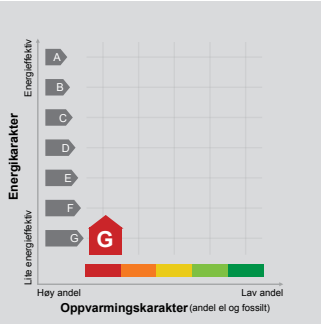
bankID Howlid, Daniel

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 85D
Postnummer	0454
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534108
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-165341
Dato	08.09.2025



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.enova.no/energimerking.

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

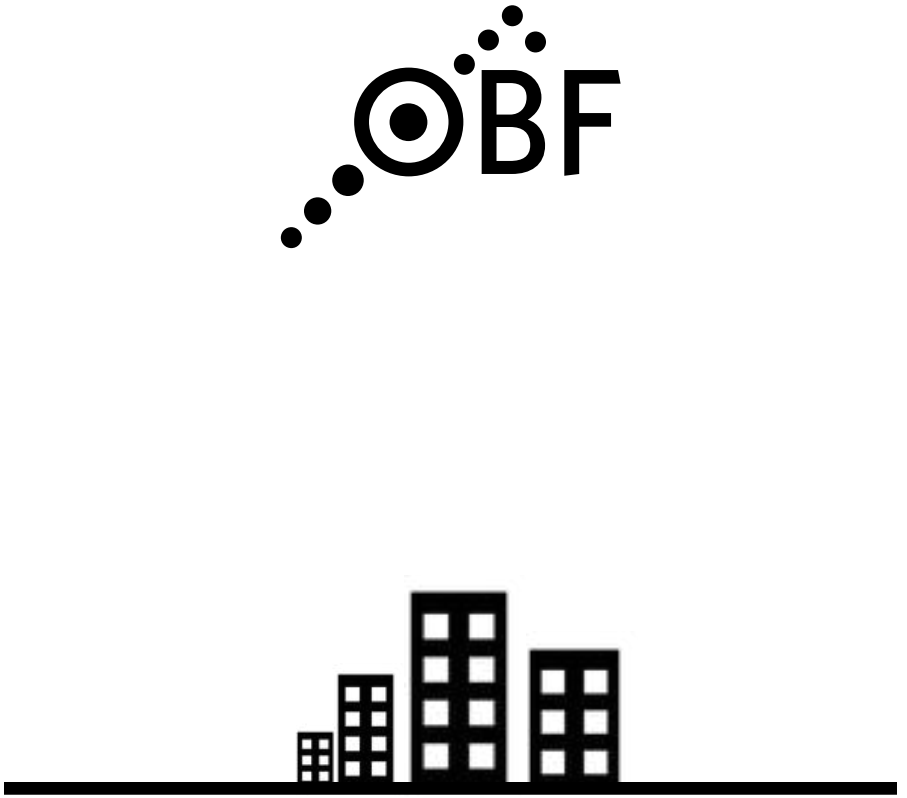
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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.



Sameiet Ullevålsveien 85
Ullevålsveien 85
0454 Oslo

Tirsdag 27 .mai 2025

Innkalling til ordinært årsmøte for **2024**

Onsdag 11.juni klokken 1900 i bakgården
Blir det regn, kryper vi inn i «tunnelen»

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

Agenda

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

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

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

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

Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Seksjons/leilighetsnummer: _____

Navn eier: _____

_____

Gir fullmakt til: _____

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

Sameiet Ullevålsveien 85
Ullevålsveien 85
0454 Oslo

Tirsdag 27 mai 2025

Innkalling til ordinært årsmøte for **2024**

Onsdag 11.juni klokken 1900 i bakgården
Blir det regn, kryper vi inn i «tunnelen»

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

Agenda

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

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

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

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

Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Seksjons/leilighetsnummer: _____

Navn eier: _____

_____

Gir fullmakt til: _____

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

ÅRSMELDING

2024



Årsberetning 2024

Sameiet Ullevålsveien 85

Gårdsnummer 217, bruksnummer 418, Oslo kommune

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

Tillitsvalgte

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

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

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

Styremøter

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold og utbedringsprosjekter

2024 har vært et ganske krevende år, med mye oppfølging av arbeidene med brannbalkongene. Arbeidene tok lenger tid enn avtalt, og viste seg å være en større oppgave enn antatt. Spesielt det å pigge opp og fjerne løs-masse har vært en større jobb. Tidsrammen på jobben så styret tidlig ville sprekke, og det meste av sommerhalvåret og høsten gikk. Brannbalkongene ble ferdige høsten 2024. Styret er svært tilfreds med resultatet. Kostnadene knyttet til brannbalkongene ble marginalt dyrere enn avtalt. Som et resultat av arbeidene, da de sandblåste balkongene, ble det skader på flere av vinduene. Etter avtale med Hoff & Kristiansen skulle de dekke alle kostnader knyttet til dette. Avtale ble inngått med Glassmester Rolf Berglund rett før årsskifte, og jobben ble gjort på nyåret 2025. Kostnadene på rett over 50 000 kroner ble viderefakturert fra Sameiet, men i mellomtiden meldte Hoff & Kristiansen AS oppbud.

Sameiet har kollektiv avtale med Telia på bredbånd og TV.

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

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

Honorar, forvaltning og revisjon.

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

Ytre miljø

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

Regnskapet for 2024

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

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

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

Fortsatt drift

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

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

Oslo, 6.juni 2025

Erland Kroken, styreleder /sign/

Gisle Sørli, medlem /sign(**Narve Østenby**, medlem /sign/

Inger Skarre, medem /sign/ **Henriette Poetsch**, medlem /sign/

ÅRSREGNSKAP

2024



RESULTATREGNSKAP

Sameiet Ullevålsveien 85

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

BALANSE

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85

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

Oslo
Styret i Sameiet Ullevålsveien 85

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

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 Lønnskostnader, godtgjørelser, m.v

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

Sameiet har ingen ansatte i 2024.

Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader

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

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85

Note 3 Egenkapital, antall sameiere, m.v

Sameiet består av 36 selveierleiligheter.

	Udekket tap
Egenkapital pr 31.12.2023	-3 025 32
Årets resultat	-1 195 223
Egenkapital pr 31.12.2024	**-4 220 550**

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

Note 4 Kundefordringer, forskuddsbetalte kostnader og annen kortsiktig gjeld

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

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

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

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

Note 5 Langsiktig gjeld

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Ullevålsveien 85

BHL DA
Ekas Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 788 061

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

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Lars Bakkerun

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Member of Nexia

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandvika, 19. mai 2025
BHL DA

Denne beretningen er elektronisk signert.

Lars Bakketun
Statsautorisert revisor

FORSLAG

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

Styret fremmer følgende forslag:

- De månedlige fellesutgiftene økes med 3 %.
- I forbindelse med at vi bytter forretningsfører, foreslår styret at vi også bytter revisor. VI foreslår å si opp BHL og at vi inngår ny avtale med Blåberg AS.

Valg

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

Leder: Erland Kroken

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

Eventuelt

PROTOKOLL

2025



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

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

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

Forfall fra styret: Narve Østenby

Det foreligger ingen fullmakter

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

1.Konstituering og godkjenning av innkalling

Ordstyrer: Styreleder Erland Kroken foreslått

Signere protokoll: Languille og Aarholt foreslått

Skrive protokoll: Gisle Søli foreslått

Årsmøte innkalling: foreslått godkjent

Vedtak: Foreslåtte personer og årsmøtets innkalling godkjennes enstemmig.

2.Årsberetning 2024

Styreleder Kroken gjennomgår årsberetningen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3.Årsregnskap med revisorberetning 2024

a) Styreleder Kroken gjennomgår årsregnskapet.

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

Vedtak: Enstemmig godkjent, med kommentar

b) Uavhengig revisorberetning fra BHL

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Forslag til avstemming

A) Økning av fellesutgifter

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt å øke fellesutgiftene 3%

B) Revisorbytte

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt å bytte revisor

4. Valg av nytt Styre for perioden 2025-2026

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

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

5. Eventuelt

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

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

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

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

Sist endret i årsmøte 31 mai 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Sameiet Ullevålsveien 85	**Vår ref.:**	858/33	**Fødselsdato eier:** 01.06.1982
Ullevålsveien 85 D	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0454 OSLO	**Eiere:**	Daniel Howlid	
Organisasjonsnr: 992 365 404	**Seksjonsnr:**	33	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 715**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 281
	GET	434

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/418 - seksjon:33		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	947.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Boligopplysninger:

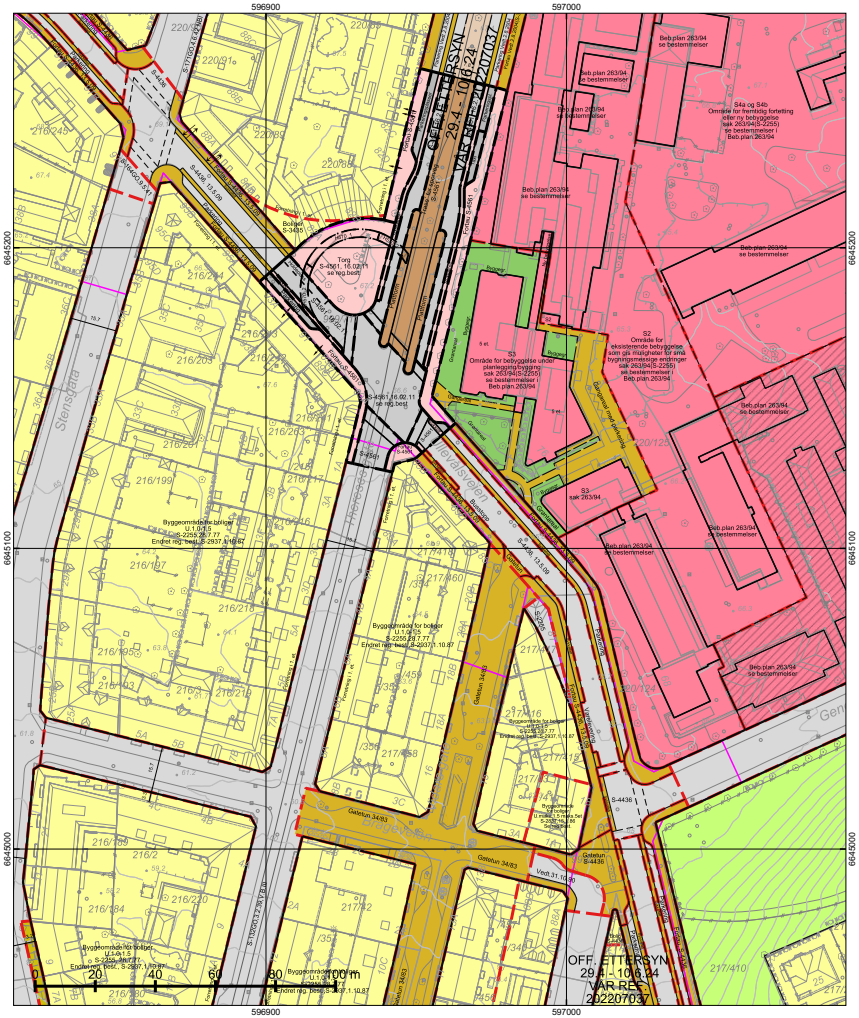
Saksbehandler: Victoria Vo

Sameiet Ullevålsveien 85	**Vår ref.:**	858/33	**Fødselsdato eier:** 01.06.1982
Ullevålsveien 85 D	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0454 OSLO	**Eiere:**	Daniel Howlid	
Organisasjonsnr: 992 365 404			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331101/ 86518354
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 85D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/418

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
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

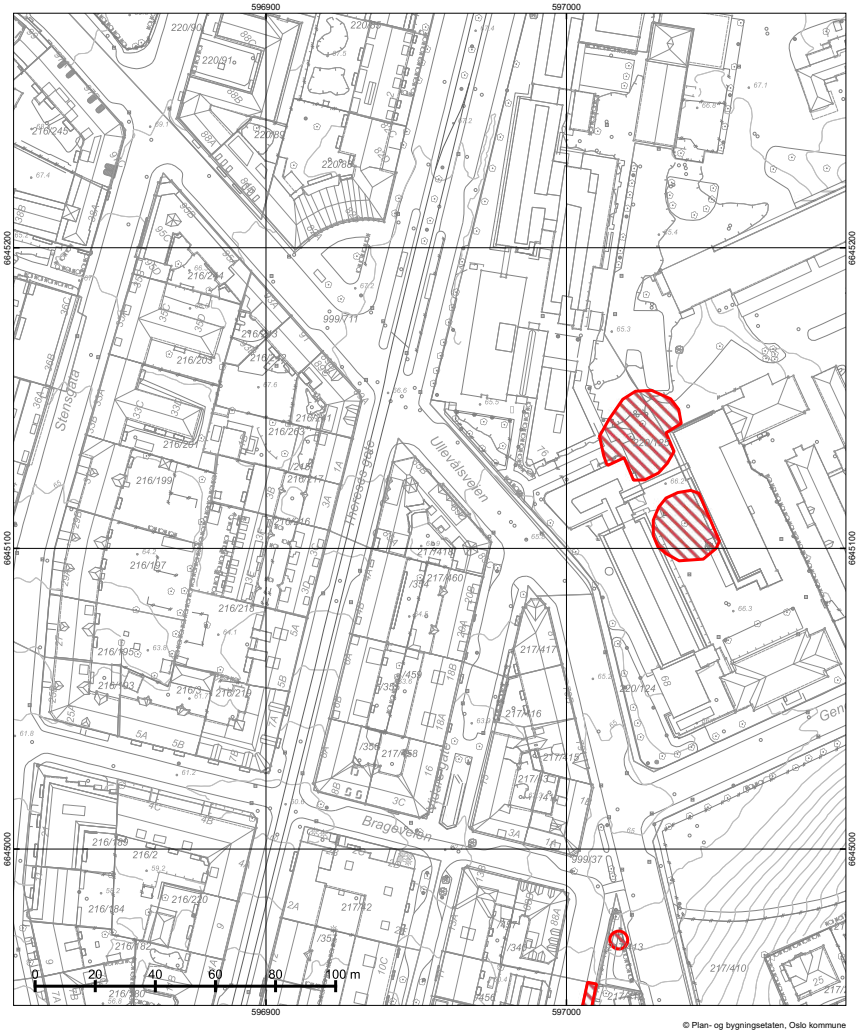
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

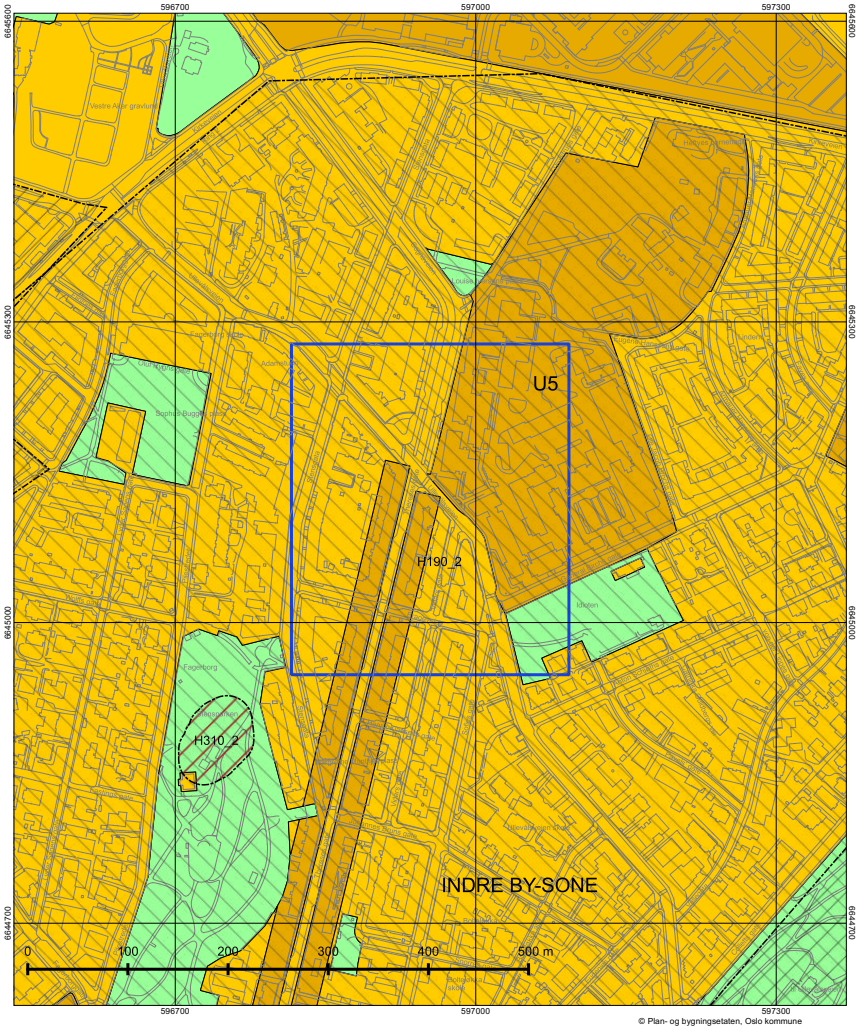
Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331101/ 86518354
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 85D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/418

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: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331101/86518354
Deres ref.: 42404/ HEAL@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 Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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/bislett

489 56 666

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 36-0355/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 85D 0454 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 418, snr 33 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