NORDVIK

Ullevålsveien 85D

1 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 85D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og pen leilighet med balkong, generøs takhøyde og en optimal planløsning - Store vindusflater - Vedovn - Sentralt

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**176 330,-**
Totalpris	**7 175 035,-**
Fellesgjeld	**98 705,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 244,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ullevålsveien 85D.

Lekker og gjennomført selveier med flotte kvaliteter og en optimal planløsning som må oppleves. God takhøyde på ca. 2,8 meter gir en luftig og behagelig romfølelse. Boligen har vakre tregulv, plassbygde løsninger og en nydelig vedovn som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og balkongen er et perfekt sted å nyte rolige stunder.

Boligen har en attraktiv plassering på Adamstuen i bydel St. Hanshaugen. Området er kjent for sin kombinasjon av grønne lunger, klassisk bebyggelse og sentral beliggenhet, som gir en god balanse mellom byliv og rolige omgivelser.

Høydepunkter:

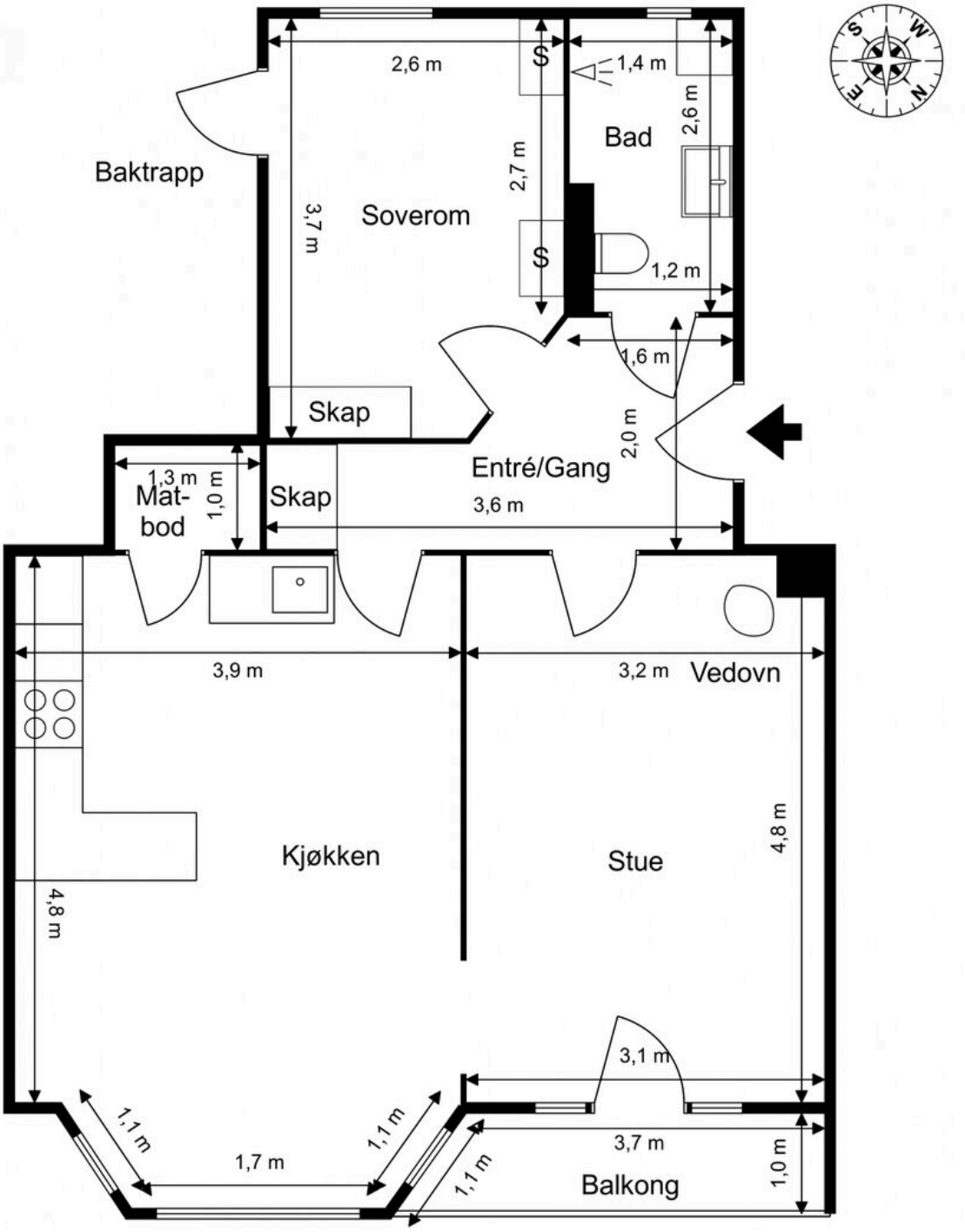
- Originale tregulv
- Generøs takhøyde på 2,8 meter
- Balkong
- Vedovn
- Store vinduer!
- Attraktiv beliggenhet

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 64 kvm

ULLEVÅLSVEIEN 85D, 0454 OSLO

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

































Bad fra 2013 med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Rommet er utstyrt med servantskap på 80 cm med glatte skuffefronter og overlimt servant med ettgreps armatur.





Videre finner du speilskap med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, rørfordelingsskap, bereder og veggmontert wc.

Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av ytterklær og sko.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0212/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO
Gnr 217, bnr 418, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Johan Biermann Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
98 705,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 998 705,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 175 035,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 188 035,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod (Gulvareal målt til ca. 5 kvm)
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken/spisestue, bad og ett soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm (Gulvareal målt til ca. 5 kvm).

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

Standard
Entre/gang:
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av ytterklær og sko. I gangen finner du også et plassbygget garderobeskap som gir rikelig med skjult oppbevaring, perfekt for å holde ytterklær og sko ute av syne og bevare et ryddig uttrykk.

Stue:
Flott stue med klassiske detaljer og generøs takhøyde på

ca. 2,8 meter. Rommet fremstår elegant med brystninger og plassbygde løsninger. De store vindusflatene slipper rikelig inn med naturlig lys. Vakre tregulv og en nydelig vedovn bidrar til en lun atmosfære og behagelig varme på kjøligere dager. Det er godt med plass til sofa og øvrig møblement.

Fra stuen er det utgang til en 4 kvm balkong. Balkongen er nordøst-vendt.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2018/2019 med god lagringsplass i både skuffer og skap. I tilknytning til kjøkkenet finner du en praktisk matbod med rikelig plass til kjøkkenutstyr, tørrvarer og øvrig oppbevaring. Kjøkkenet har en kjøkkenøy som gir god benkeplass samt sitteplasser for to med barstoler.
Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate med en tykkelse på 28 mm. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Grohe, samt kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl fryseskap.

Det er i tillegg god plass til et spisebord. Perfekt for hyggelige måltider med venner og familie.

Soverom:
Soverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaring i plassbygget garderobeløsning, i tillegg til mulighet for frittstående garderobeskap. Rommet har utgang til byggets baktrapp og ligger vendt mot en rolig bakgård.

Bad:
Bad fra 2013 med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Rommet er utstyrt med servantskap på 80 cm med glatte skuffefronter og overlimt servant med ettgreps armatur. Videre finner du speilskap med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, rørfordelingsskap, bereder og veggmontert wc.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler i september 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler i september 2022. Sannsynligvis ikke nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler i september 2022 Usikker på resterende bad fra 2013.

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: Nye brannbalkonger i 2025, Hoff & Kristiansen AS Ble også gjort oppgradering av tak i 2023, usikker på firma.

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: Soilrør – vann inn og ut i 2013-2014, Firmaet Tore Horvei 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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring av bod til 2 seksjoner i 5.etg rundt 2017/18.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Noe utfordringer mer mur/brannbalkong som ble rettet under oppdraget i 2025.

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

- Oppgi type rapport og årstall: Tatt av takstmann 17.04.2026

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? Tidligere salgsoppgave, og nå ny rapport fra takstmann.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Arbeider med bad datert 27/9.22, utført av M-tek.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
- Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer/balkongdør med 2+ 1-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue:
- Delvis råteskadet håndløper til rekkverk.
- Avflassing av maling på overflater samt mosegroing.

Vinduer og dører:
- Avflassing av maling på karmer/enkelte innerdører
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
- Enkelte vindu har trege vindusvrider.
- Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
- Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Høydeforskjell er mellom 2 rom: Entre mot kjøkken målt til ca 140mm.

Kjøkken:
- Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Vannledninger:
- Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad:
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
- Avflassing av maling på dørkarm.
- Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
- Det er tilgriset flislim i hovedsluk slik at rengjøring av vannlås ikke er mulig.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom: Bad:
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom.
Kostnadsestimat ventilasjon 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom: Bad:
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie av seksjon skal sameieren gi styret beskjed om hvem som er leietaker/beboer og hvor sameieren kan treffes.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Kakkelovn.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 026 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 244,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd: 434,-
Renter og avdrag: 901,-
Felleskostnader: 2 909,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse honorarer, strøm og renhold av fellesarealer (trappevask), internett, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 651 784,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 607 137,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ullevålsveien 85, orgnr. 992 365 404

Om sameiet
Sameiet Ullevålsveien 85 består av 36 seksjoner.

Forretningsfører
OBF

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 98 705,-pr. 20.04.2026

Lånenummer: 16368571338, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 20.04.2026: 4 181 989
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2040)

Lånenummer: 16368571338, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 20.04.2026: 4 181 989
Andel av saldo: 98 705
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2040)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er underskudd på kroner 1 195 223. I i2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 189 314.

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.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må pågeregnes.

Dyrehold
Sameiets vedtekter inneholder ingen begrensninger for dyrehold. Lufting av hund/katt på brannbalkonger og gårdsplass er forbudt.

Sameiets forsikring
If forsikring
Polisenr. SP1697761.7.1

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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ullevålsveien 85D har en attraktiv plassering på Adamstuen i bydel St. Hanshaugen. Området er kjent for sin kombinasjon av grønne lunger, klassisk bebyggelse og sentral beliggenhet, som gir en god balanse mellom byliv og rolige omgivelser.

I umiddelbar nærhet finnes flere dagligvareforretninger, blant annet en KIWI-butikk lokalisert i den tidligere Veterinærhøgskolen. Nabolaget har et variert tilbud av kafeer, bakerier og spisesteder som skaper et levende og hyggelig nærmiljø. Prøv gjerne for eksempel Ansjosen og Jubel som ligger rett i nærheten. Ønsker man et større utvalg av butikker og serveringssteder, ligger både Bogstadveien og Hegdehaugsveien innen kort avstand. Disse handlegatene er blant Oslos mest populære og byr på et bredt spekter av shopping- og matopplevelser. Flere treningssentre i nærheten, blant annet Evo Adamstuen.

Boligen har nærhet til flere sentrale utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo på Blindern er lett tilgjengelig med trikk fra Adamstuen, mens OsloMet ved Bislett nås til fots på kort tid. Handelshøyskolen BI i Nydalen har også gode forbindelser via trikk og T-bane. Dette bidrar til et aktivt og kunnskapsorientert nærmiljø, og gjør området attraktivt for både studenter og ansatte.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Trikkelinje 17 og 18 stopper på Adamstuen holdeplass, kun få minutters gange fra adressen. I tillegg går busslinjene 20, 25 og 37 i området, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkken er flyttet til rom ved stue.
- Balkong har blitt etablert i ettertid.
- Endring av åpning mellom stue og kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Ullevålsveien 89 A - mulig ulovlig oppføring av klimaanlegg på fasade
Saksnummer: 202504817

Thereses gate 8 B - mulig ulovlig fjerning av støttevegger i leilighet - Seksjon 5
Saksnummer: 202505441

Stensgata 35 D - oppføring av to balkonger
Saksnummer: 202510744

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/217/418/26:
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

20.04.2026 - Dokumentnr: 430194 - 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: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3220
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar pr. stk, (max faktura 2. stk).
Privatvisninger er gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 057,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 27. april 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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, bredbånd 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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullevålsveien 85D

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

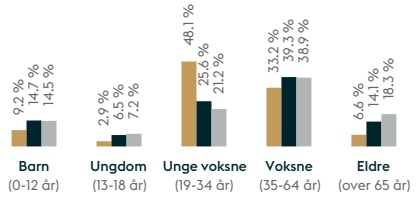
Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	1 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Blindern Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 69 barn	7 min 0.6 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 59 barn	8 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 2026

Ullevålsveien 85D
0454 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1916
BRA:	64 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	10	1	1

Supertakst

GNR: 217 BNR: 418 SNR: 26

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Ullevålsveien 85D
0454 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42076

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG3 gis grunnet ikke ventilasjon i rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet råteskader på håndløper samt overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, trege vindusvridere, ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering..
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger	TG2 gis grunnet fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater dør/bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet tilgriset flislim i hovedsluk slik at rengjøring av vannlås ikke er mulig.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er gjort endringer fra opprinnelig byggetegning på følgende:
Kjøkken er flyttet til rom ved stue.
Balkong har blitt etablert i ettertid.
Endring av åpning mellom stue og kjøkken.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Johan Biermann Knudsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ullevålsveien 85D, 0454 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**418**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1916** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + kjeller/loft. Bad fra 2013 og kjøkken rundt 7-8 år gammelt. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,80m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,32-2,04m i bad. Leiligheten ventileres med kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdør med 2+ 1-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Pusset over gulv.	Ja
2022	Bad: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler. Dusjvegger og servantskap (egeninnstas).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken, matbod.	**0**	**0**	**4**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**64**	**61**	**3**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 5m². Bod fremvist av eier.
Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Nordøst-vendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha lagt løse trefliser over betongdekket.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Delvis råteskadet håndløper til rekkverk. Avflassing av maling på overflater samt mosegroing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2+ 1-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Originale innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har ikke påvist lyd - og brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i stue/balkongdør fra 1990. Vindu i bad/soverom fra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Avflassing av maling på karmer/enkelte innerdører
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vindu har trege vindusvrider.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt vindu montert i mur bør utføres for å forhindre fukt.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Høydeforskjell er mellom 2 rom: Entre mot kjøkken målt til ca 140mm.

TG1:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 21mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.

TG1:
Misfarging av overflate rundt oppvaskkum.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra rundt 7-8 år (opplyst av eier).
Det er montert automatisk vannstopper.
Innredning med profilerte fronter Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er gjort endringer fra opprinnelig byggetegning på følgende:
Kjøkken er flyttet til rom ved stue.
Balkong har blitt etablert i ettertid.
Endring av åpning mellom stue og kjøkken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 2,78m
Bad: 2,32-2,04m
Soverom: 2,81m
Stue: 2,80m
Kjøkken: 2,63m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entré/gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2026.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke i bad og i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for ikke etablert tett skap.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang i skap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeider med bad datert 27/9.22, utført av M-tek.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.9 Varmtvannsbereder: Bad himling

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Himling.	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ca 110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Alder legges til grunn fra når badet ble oppgradert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.	

6.11 Våtrom: Bad



Hovedsluk i bad.



Hjelpesluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt badegulv med varmekabel i 2022 utført av M-tek. Badet er fra 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Avflassing av maling på dørkarm.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad:
Vindu er plassert i våtsone for dusj. Det er gjort tiltak ved innramming av vindu med flis.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Det er tilgriset flislim i hovedsluk slik at rengjøring av vannlås ikke er mulig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilkomst til vannlås bør utføres slik at den kan rengjøres og at sluket ikke blir tett. Om sluket blir tett kan oppstå vannlekkasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, bereder og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

TG3:
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Prisestiamtet gjelder for etablering av ventilasjon. Prisestiamtet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat ventilasjon	20 000 - 100 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone.
Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet i 2022 og i 2013.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johan Biermann Knudsen	9578-5998-4-2921494	2026-04-20 10:10:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0212/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Johan Biermann Knudsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2019

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: SP0001697761
Forsikret i: If Forsikring

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: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler i september 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler i september 2022. Sannsynligvis ikke nytt sluk

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek, nytt baderomsgulv m/varmekabler i september 2022 Usikker på resterende bad fra 2013

---

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: Nye brannbalkonger i 2025, Hoff & Kristiansen AS Ble også gjort oppgradering av tak i 2023, usikker på firma

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrør – vann inn og ut i 2013-2014, Firmaet Tore Horvei 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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring av bod til 2 seksjoner i 5.etg rundt 2017/18.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe utfordringer mer mur/brannbalkong som ble rettet under oppdraget i 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tatt av takstmann 17.04.2026

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? Tidligere salgsoppgave, og nå ny rapport fra takstamnn

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 5-0212/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johan Biermann Knudsen	**2026-04-20**

Identifikasjon

Johan Biermann Knudsen

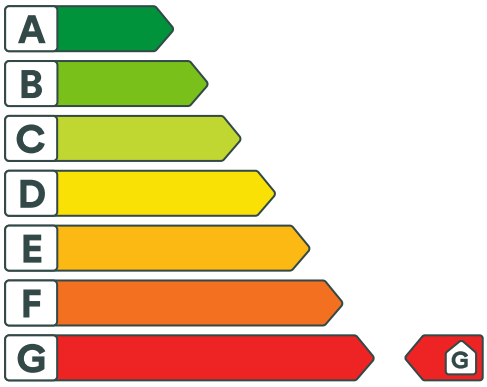
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283711**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80534108**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **418**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **311,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **311,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 997 kWh**



Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

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

Sist endret i årsmøte 4.juni 2019/17.juni 2020, 31.mai 2022, 11 desember 2025.

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 (legalpant) 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 sin balkong/terrasse.

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/beboer 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. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til 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 størrelse 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.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85
Sist endret i årsmøte 31.mai 2022

1

Det skal være alminnelig ro i leilighetene etter kl 23.00. Nødvendig arbeid som kan virke sjenerende på naboene (som bruk av drill m v) må ikke skje etter kl 22.00. Musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22.00.

2

Søppel og papp/papir må legges i de respektive søppelkassene. Større gjenstander som ikke går i disse, må man selv besørge bortkjørt. Søppelposer må ikke hensettes i oppgangene.

3

Trappeoppgangene skal holdes rene og ordentlige. Hovedtrappene vaskes og støvsuges i 5.etg. av et renholdsfirma etter nærmere avtale med Styret.. Baktrappene vaskes/feies etter behov . Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom entredør.

4

Brannbalkongene skal alltid holdes ryddige , slik at det ikke er noe til hinder for fri adkomst til baktrappene . Om vinteren må balkongene ryddes for snø. Sameiere som har private balkonger/terrasse må rense og holde sluk der åpne, slik at lekkasjer unngås.

.

5

Man kan ikke foreta eksteriørmessige forandringer på eiendommen uten på forhånd å ha innhentet Styrets samtykke.

6

Ytterdørene i oppgang A og B samt Porten skal alltid holdes låst. Man må gjennom calling-anlegget kun åpne ytterdøren for besøkende til en selv.

7

Det må ikke plasseres gjenstander i trappeoppgang, port, loft, kjellerganger eller fellesrom i kjelleren. Sykler henvises til sykkelstativene på gårdsplassen. Parkering av motorsykler henvises til mellom Søppelskurets høyre side til sykkelstativet . Parkering av biler i Porten eller gårdsplassen er ikke tillatt.

8

Lufting av hund/katt på brannbalkonger og gårdsplass er forbudt.
Alle beboere og sameiere har ett felles ansvar for vedlikehold, og større ting må varsles til Styret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Ullevålsveien 85		**Vår ref.:**	858/26	**Fødselsdato eier:**	12.10.1994
Ullevålsveien 85 D		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0454 OSLO		**Eiere:**	Johan Biermann Knudsen		
Organisasjonsnr:	992 365 404	**Seksjonsnr:**	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 244**

Felleskostnader:	Bredbånd	434
	Renter og avdrag	901
	Felleskostnader	2 909

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	99 802
Klient ajourf. lån:	4 181 989,07	Klient gj. s. årsoppg.:	4 228 490

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368571338, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 20.04.2026: 4 181 989

Andel av saldo: 98 705

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	99 802	Andre inntekter:	35
Annen formue:	0	Utgifter:	7 376		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/418 - seksjon:26		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	947.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	1697761

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			

Boligopplysninger:

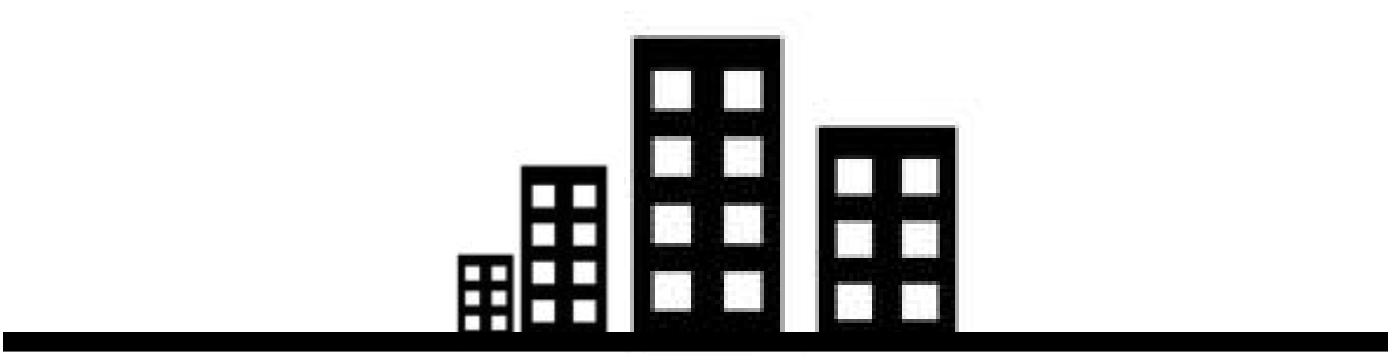
Sameiet Ullevålsveien 85		**Vår ref.:**	858/26	**Fødselsdato eier:**	12.10.1994
Ullevålsveien 85 D		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0454 OSLO		**Eiere:**	Johan Biermann Knudsen		
Organisasjonsnr:	992 365 404				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

Annen informasjon:



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	

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85



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**

Narve Steinar Ostenbye
2025-05-12
BankID Signing
Hennette Fitsch
2025-05-13
BankID Signing
Inger Skarre
2025-05-14
BankID Signing
Erland Kroken
2025-05-15
BankID Signing
Grete Sell
2025-05-16

Note 3 Egenkapital, antall sameiere, m.v

Sameiet består av 36 selveierleiligheter.

	Udekket tap
Egenkapital pr 31.12.2023	-3 025 327
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, sats 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.: 992 768 061

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

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Lars Bakketun

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

BHL DA is a member of Nexia Norway Umbrella Group. Nexia Norway is a member of Nexia, a leading, global network of independent accounting and consulting firms that are members of Nexia International Limited. Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man, does not provide services to clients. Please see the "Member firm disclaimer" for further details.

BankID Signing
Lars Bakketun
2025-05-19
BHL

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Ullevålsveien 85

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 11.12.2025, kl 13:00

Sted: teams

Alle seksjonseiere har ansvar for å oppgi sin oppdaterte e-post til styret.

Denne innkallingen er sendt både på mail og per post. Dersom du ikke har mottatt innkallingen på mail ber styret om at du oppgir oppdatert e-post til styret på styreleder.u85@gmail.com og forretningsfører Magnus på mb@obf.no

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 85 torsdag 11.12.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTk4ZGYxZDYtZGM5Zi00OTM3LTg3MGQtYjVjMDIyMzEzNzE1%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 360 920 435 140 80
Passord: Qz7BB6Km

Hjelp: https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 85

torsdag 11.12.2025, kl 13:00 teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges til møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges til protokollfører.

Møteleder og én seksjonseier undertegener protokollen.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Beslutningssaker

2.1 Vedtektsendring

Det er i eierseksjonsloven fastsatt at styret eller årsmøtet kan fastsette det månedlige beløpet for felleskostnader. Sameiets vedtekter fraviker lovens regel på dette punktet, ved å legge denne myndigheten eksklusivt til årsmøtet. OBF anbefaler derfor at denne fjernes. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og det er derfor ikke sikkert en slik bestemmelse er lovlig. Styret ønsker likevel å løfte dette frem for årsmøtets avgjørelse, slik at prosessen er mest mulig ryddig overfor alle seksjonseiere. Bestemmelsen som den står i dag er heller ikke særlig praktisk. Styret har ansvaret for å sørge for forsvarlig drift, herunder en forsvarlig økonomi og likviditet. Dersom styret hele tiden er forbeholdt årsmøtets tilslutning til slike vedtak vil dette føre til langsomme prosesser på et område der slike beslutninger ofte bør tas fort. Videre er det ikke helt heldig at styret skal ha mulighet til å forplikte sameiet både overfor leverandører innenfor nødvendig vedlikehold, og gjennom låneopptak, mens årsmøtet skal være den eneste som skal kunne øke felleskostnadene. Dette vil også medføre større kostnader i det lange løp, ettersom årsmøter hver gang det er behov fører med seg økte kostnader.

Ellers gir formuleringen nedenfor mer fleksibilitet og samvsar med faktureringsrutinene hos ny forretningsfører, OBF

Vedtektene foreslås dermed endret på følgende måte:

§ 10 endres til å ha følgende ordlyd:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til 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.

Forslag til vedtak: Endringen vedtas

2.2 Endring av felleskostnadene

Sameiet har i lang tid drevet med kun 3 % økning av felleskostnadene. Etter at Sameiet mottok kostnadsanalyser ifm budsjettarbeidet for 2026 har det blitt klart at dette ikke er tilstrekkelig, og det dermed er behov for en større økning nå for å ta igjen det som ikke har blitt økt tidligere.

Styret vil arbeide kontinuerlig med å redusere kostandene, men p.t. er det nødvendig med en økning på 10 % for å dekke inn kostnader og være sikker på at sameiet har penger på konto til å betale større fakturaer.

Forslag til vedtak: Brøkfordelte felleskostnader økes med 10 % i tråd med anbefalning fra forretningsfører OBF

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 85 torsdag 11.12.2025 kl. 13:00 - teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Inger Skarre valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Beslutningssaker

2.1 Vedtektsendring

Det er i eierseksjonsloven fastsatt at styret eller årsmøtet kan fastsette det månedlige beløpet for felleskostnader. Sameiets vedtekter fraviker lovens regel på dette punktet, ved å legge denne myndigheten eksklusivt til årsmøtet. OBF anbefaler derfor at denne fjernes. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og det er derfor ikke sikkert en slik bestemmelse er lovlig. Styret ønsker likevel å løfte dette frem for årsmøtets avgjørelse, slik at prosessen er mest mulig ryddig overfor alle seksjonseiere. Bestemmelsen som den står i dag er heller ikke særlig praktisk. Styret har ansvaret for å sørge for forsvarlig drift, herunder en forsvarlig økonomi og likviditet. Dersom styret hele tiden er forbeholdt årsmøtets tilslutning til slike vedtak vil dette føre til langsomme prosesser på et område der slike beslutninger ofte bør tas fort. Videre er det ikke helt heldig at styret skal ha mulighet til å forplikte sameiet både overfor leverandører innenfor nødvendig vedlikehold, og gjennom låneopptak, mens årsmøtet skal være den eneste som skal kunne øke felleskostnadene. Dette vil også medføre større kostnader i det lange løp, ettersom årsmøter hver gang det er behov fører med seg økte kostnader.

Ellers gir formuleringen nedenfor mer fleksibilitet og samvsar med faktureringsrutinene

hos ny forretningsfører, OBF

Vedtektene foreslås dermed endret på følgende måte:

§ 10 endres til å ha følgende ordlyd:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til 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.

Vedtak:
Tre stemmer mot. Syv stemmer for

7/10 stemmer er 2/3 flertall

§ 10 får følgende ordlyd:

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eventuelt av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forsinkelsesrenter kan beregnes ved for sen betaling etter gjeldende regler og vedtak i årsmøtet. Med mislighold har styret rett til 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.

2.2 Endring av felleskostnadene

Sameiet har i lang tid drevet med kun 3 % økning av felleskostnadene. Etter at Sameiet mottok kostnadsanalyser ifm budsjettarbeidet for 2026 har det blitt klart at dette ikke er tilstrekkelig, og det dermed er behov for en større økning nå for å ta igjen det som ikke har blitt økt tidligere.

Styret vil arbeide kontinuerlig med å redusere kostandene, men p.t. er det nødvendig med en økning på 10 % for å dekke inn kostnader og være sikker på at sameiet har penger på konto til å betale større fakturaer.

Vedtak:
Brøkfordelte felleskostnader økes med 10 % i tråd med anbefalning fra forretningsfører OBF.

Enstemmig vedtatt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 13:36

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ullevålsveien 85

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Inger Skarre (sign.)	15.12.2025

Vår dato.:	**Vår ref.:**
20. april 2026	858/26/PNY
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260616	5-0212/26

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no
Mobil: 902 59 487

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Ullevålsveien 85**
SEKSJONSNUMMER:	**26**
EIER(E):	**Johan Biermann Knudsen**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing Thorleif Andresen
Sundbyveien 119
1407 VINTERBRO

Dato: 23 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200600187-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 85D	Eiendom:	217/418
Tiltakshaver:	Tommy Payne	Adresse:	Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO
Søker:	Siv.ing Thorleif Andresen	Adresse:	Sundbyveien 119, 1407 VINTERBRO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 85D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

FOR Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Tommy Payne, Ullevålsveien 85D, 0454 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 20.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201213450-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 85	Eiendom:	217/418/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 85	Adresse:	Ullevålsveien 85 A-D, 0454 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 85

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.06.2013.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 85, Ullevålsveien 85 A-D, 0454 OSLO, styreleder.u85@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

1482-1914.

1598/14

Overmeldt.
6 Kopier.
2 underh. om dupl.

649/1914

Expeditions-Dokument

angaaende Thunesgaten.

paa Matr.-No. 85 Ullevoldsenn.

Indleveret 14-10 okth. 1914. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, jfr. § 14. ~~samt Vand- og Kloakvæsenet til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 14de Oktober 1914

O. Nielsen Holtermann

REGULERINGSBUREAUET 1497/1914 KRISTIANIA

Indberettet til magistr. 16 okt. 1914. Den 15 okt. 1914.

V Thunesgaten er opmaalt. For erhvervelse av grund til gatens utlæg skal kunne, eiendom i henhold til reparationsskjøn av 3 Mai 1902 refundere kr. 864.60

Ullevoldsveien er ældre vei (Opm. § 16) Den er ikke opmaalt. Høideforholdene bestemmes ved en ret linje fra vedkommende gatens midtlinje paa cote 65.6 til Thunesgatens midtlinje paa cote 66.3 (nævnte høide). Stigning 1:90

Vedkommende gate er ikke opmaalt. Høideforholdene fra gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje med stigning 1:20 fra stigningspunktet ved Bogstadveiens midt.

31- 1915

Anmeldelse
i begyndelsen.

200
15-

Expeditions-Dokument

angaaende Vandledningsanlæg

paa Matr.-No. 85 Vålerudlokalen

Indleveret 31- jan. 1915 Attesteret 13/3-1917.

KRISTIANIA
J.N. 44 1915.
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Overendes Kr.a Sundhedskommissions Erklæring.

Kristiania 4/2-1915
For Inspektøren
Th. Dahlstrøm

152
1915
INGENIØR

Resultatet i sundhedskjøl anses ansees for tilfredsstillende. Hvor ventilation og vandbehov for gårdsrummene i bedre anbragt, bør denne foranstaltes for den vertikale ventilationsindretning som bekjendt. Tegninger af godkjendt type bør anvendes.

Kristiania sundhedskommission 5 februar 1915.

pr. Secretair

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring

Kristiania 9de Februar 1915

O. Mjelde Holtermann

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Ullevålsveien 85		82/3810

Byggherre

Adv. Hans M. Tjønn
Fritzners gt. 3

0264 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm.Torstein Haugen,
Kittel Nielsensv.65 B

1163 OSLO 11

THE/tfn
Dato 25.januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Gjenpart: Sameiet Ullevålsvn. 85, v/styreform. Narre Østensby, Ullevålsvn. 85, 0453 OSLO 4.
" Oslo brannvesen, Arne Garborgs pl. 1, 0179 OSLO 1.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207892
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	23.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 85D
Postadresse:	0454 OSLO
Matrikkel:	0301-217/418

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207892

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: 02.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201602285-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 85	Eiendom:	217/418/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85	Adresse:	Ullevålsveien 85, 0454 OSLO
Søker:	FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ullevålsveien 85

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602285			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversikt over skorsteiner			3/4

Klageadgang

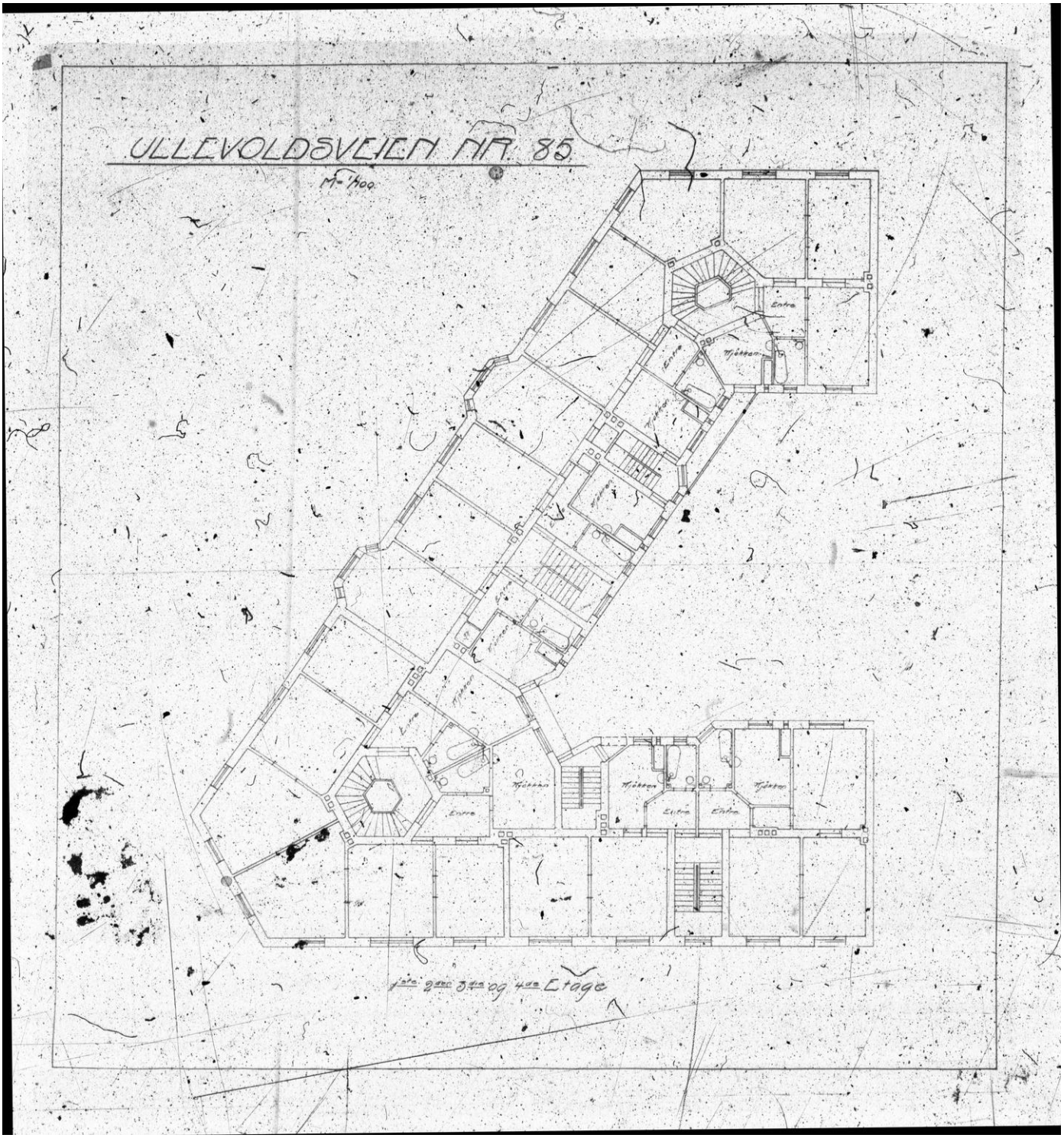
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

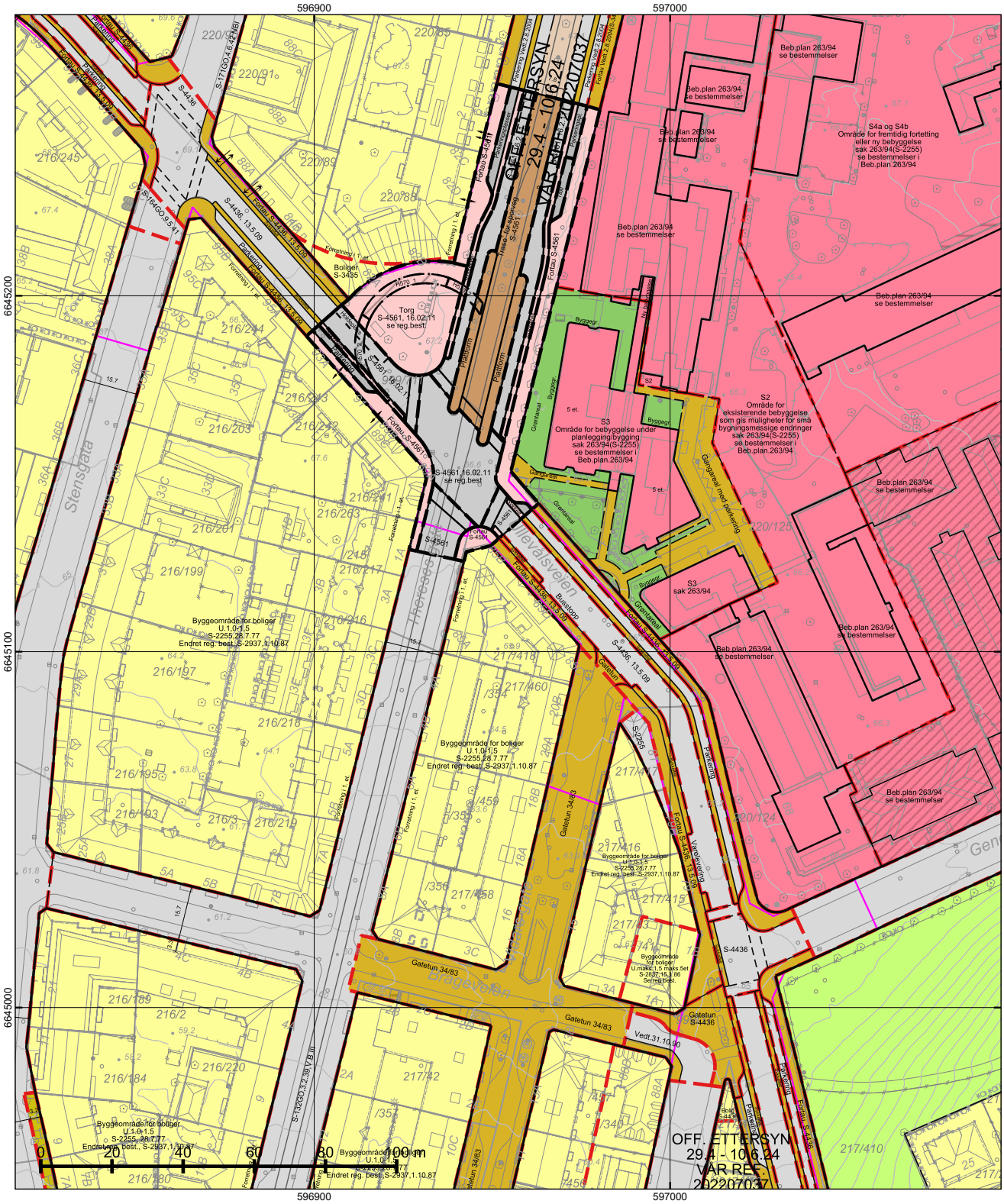
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 85, Ullevålsveien 85, 0454 OSLO, martin.nilsenmoe@gmail.com


ULLEVOLDSVEIEN NR. 85
M. 1:100
Entre
Kjøkken
Entre
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Entre
Entre
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Entre
Entre
1ste 2den 3die og 4de Etage



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

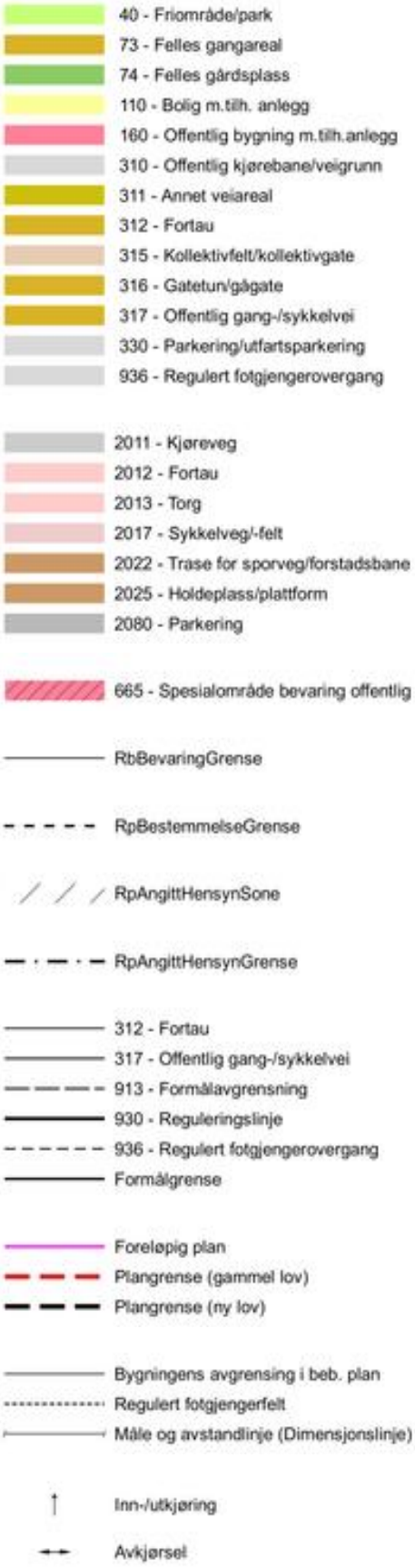
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

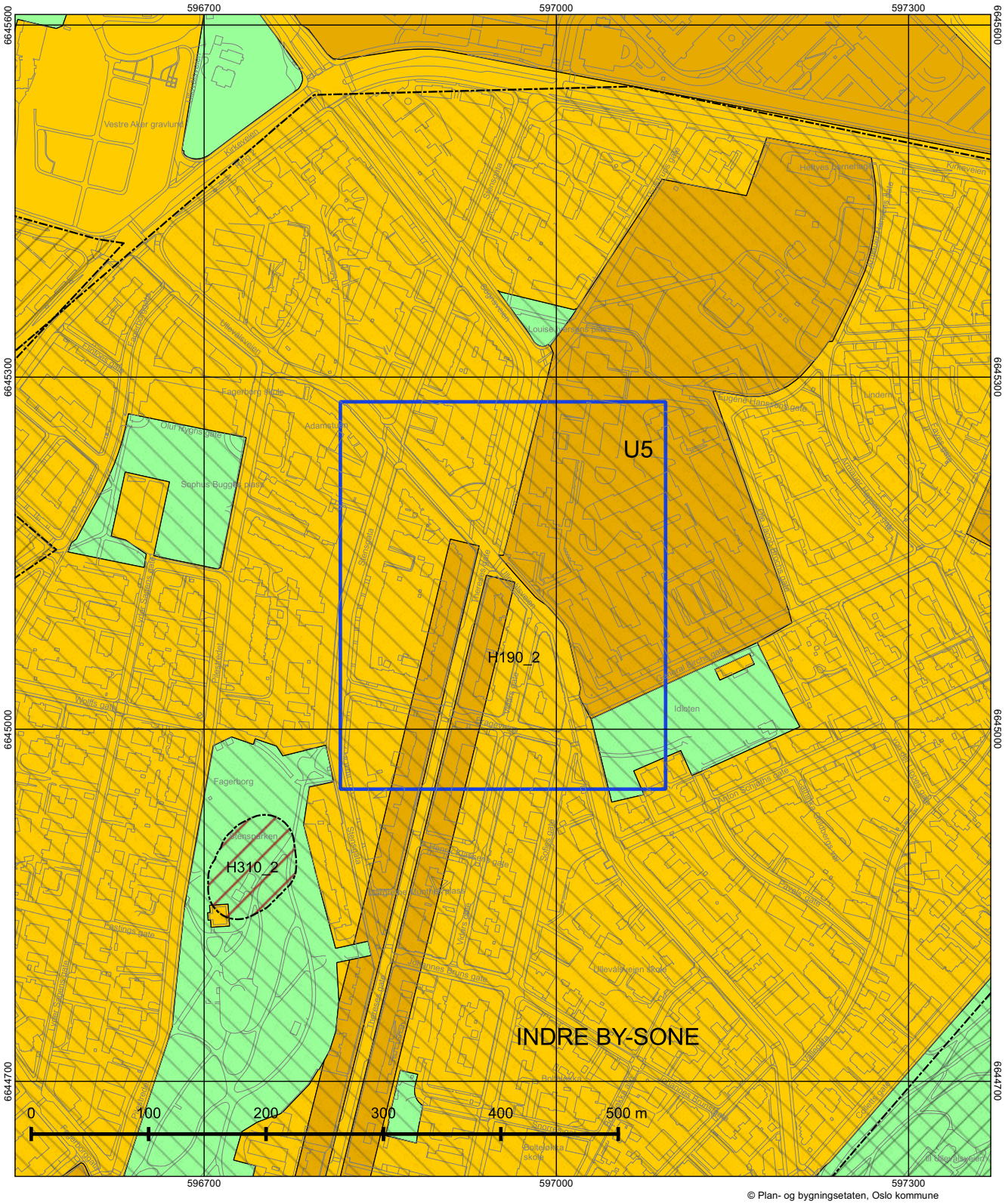
PlottID/Best.nr: 156191/ 86530687
Deres ref.:
Adresse: Ullevålsveien 85
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/418

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)




596700
597000
597300
6645600
6645300
6645000
6644700
U5
H190_2
H310_2
INDRE BY-SONE
0
100
200
300
400
500 m
Vestre Aker gravlund
Fagerborg
Idrætsparken
Idretten
Hellerud
Lindern
Adamstuen
Ullevålseter
Ullevål skole
Bolteløkka skole
Fagerborg skole
Ullevålsveien
Kirkeveien
Sophus Buggesplass
Ullevålsveien
Fagerborg Allé
Olaf Ryes gate
Wolffs gate
Fagerborg
Idrætsparken
Hastings gate
Ullevålsveien skole
Bolteløkka skole
Idretten
Lindern
Hellerud
Ullevål gravlund
Kirkeveien
Adamstuen
Ullevålseter
Sophus Buggesplass
Olaf Ryes gate
Fagerborg Allé
Wolffs gate
Hastings gate
Ullevålsveien skole
Bolteløkka skole
Fagerborg skole
Idrætsparken

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4561

Adamstuen - Krysset Ullevålsveien og Sognsveien. Offentlig trafikkområde - Fjerne vendesløyfe og etablering et kryssingsspor.

Vedtaksdato: 17.02.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200814033
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200814033

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ADAMSTUEN

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200814033 og datert 20.04.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - kjøreveg, fortau, torg, sykkelfelt, parkeringsplasser, trasé for sporveg, plattform
hensynssoner: - bevaring kulturmiljø (trikketrasé).

§ 3. Hensynssoner
Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø er markert på reguleringskartet med betegnelsene H570_1 og H570_2.
H570_1: Eksisterende trikkeskinner skal beholdes på plassen. Nye høyder tillates slik at plassen heves og tilpasses kantsteinshøydene. I den utstrekning det finnes eksisterende storgatestein skal disse benyttes for å bygge en stilisert trikketrase over plassen som et historiefortellende element. Manglende stein og stein av lav kvalitet tillates erstattet med likeverdig stein.
H570_2: Eksisterende trikkeskinner tillates fjernet. Trasé for tidligere vendesløyfe skal markeres i gatedekke med avvikende belegg som et historisk spor.

§ 4. Samferdselsanlegg – torg
Det tillates etablert lehus for buss med tilhørende møblering, samt bysykkelstativ og returpunkt på torget. Felling av eksisterende trær på torget tillates. Disse skal erstattes med minst fire nye trær.

§ 5. Holdeplasser
Holdeplasser for buss og taxiholdeplass kan etableres som vist på plankartet.

§ 6. Atkomster
Det tillates opparbeidet atkomst fra kjøreveg til torg med innkjøring fra Sognsveien. Atkomst til torget tillates benyttet i forbindelse med varelevering til eiendom gnr. 220 bnr. 88, drift av bysykkelstativ og drift av returpunkt.
Eksisterende lovlige atkomster opprettholdes og er vist med pil på plankartet.

§ 7. Strukturlyd og vibrasjoner
Ved ombygging av trikkesporene skal det utføres tiltak mot strukturlyd og vibrasjoner.

§ 8. Krav til utforming
Hensynet til universell utforming skal blant annet ivaretas ved at overflater på fortau skal utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset (f.eks. fotgjengeroverganger) skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein.

§ 9. Formgiving og estetikk
Alle områder i planen skal ha funksjonell utforming og høy estetisk kvalitet. Strømføringsmaster for trikk, lysmaster, gatemøblering og materialbruk skal ha god tilpasning til omgivelsene. Belegg skal gi et helhetlig utrykk som binder sammen plassrommet.

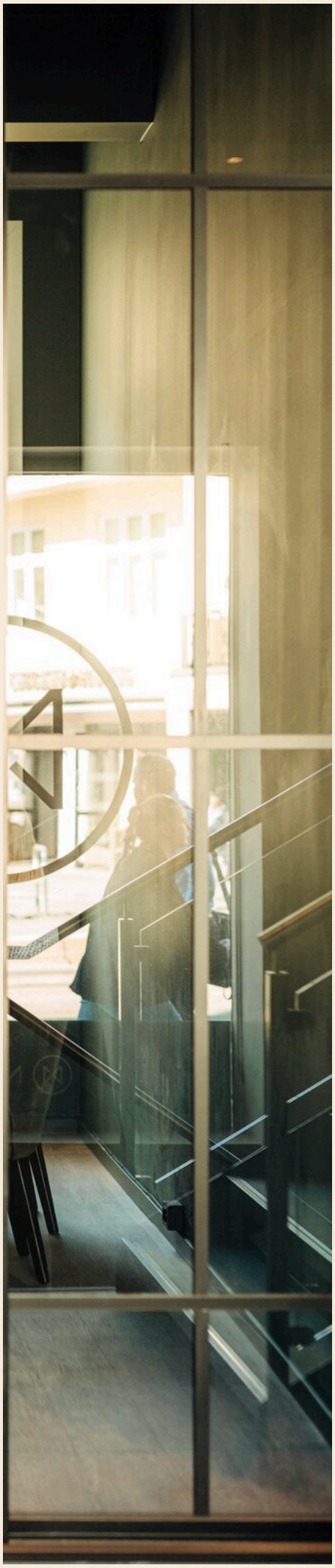
§ 10. Rekkefølgebestemmelser
Overkjøringsspor for trikk i Sognsveien skal ferdigstilles før vendesløyfe legges ned.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0212/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 85D 0454 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 418, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: