NORDVIK

Ullevålsveien 51A

2 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 51A (Vender mot Fry

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
15 Om boligen
26 Nabolagsprofil
27 Vedlegg
54 Andre vedlegg
117 Kontaktinfo
120 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123 Forbrukerinformasjon om budgivning
124 Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og gjennomgående 3-roms med solrik balkong - Vendt mot Frydenlundgata - Rosett og stukkatur - 3,1m takhøyde!

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**239 590,-**
Totalpris	**9 739 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 480,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ullevålsveien 51A!

En klassisk og gjennomgående 3-roms leilighet med solrik balkong vendt mot frodige og rolige omgivelser. Leiligheten ligger i en attraktiv og ærverdig bygård, med fin beliggenhet vendt mot Frydenlundgata. Her får du flotte, klassiske detaljer som rosett og stukkatur, kombinert med en generøs takhøyde på imponerende 3,1 meter.

Boligen ligger i et sentralt og populært område på St.Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt, men samtidig stille og rolig.

Høydepunkter:

- Sydvestvendt balkong på 6 kvm.
- Rosett og stukkatur.
- Store vindusflater og dype vindusposter.
- Peis.
- Imponerende takhøyde på hele 3,1 meter!
- Lagringsplass i 3 boder.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm




Nobuo Sekine


Nobuo Sekine






AEG
AEG




SIEMENS















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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0244/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 51A (Vender mot Frydenlundgata), 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 395, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erika Luther

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
1 000,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 739 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 752 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trappeoppgang.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 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, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.

I tillegg disponerer leiligheten tre boder: en kjellerbod på ca. 9 kvm, en loftsbod på ca. 4 kvm og en bod i trappeoppgangen på ca. 1 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
Entré:
Innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. I tillegg er det et innvendig kott.

Stue:
En stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Den

imponerende takhøyden på hele 3,1 meter, kombinert med store vindusflater, gir rommet en luftig og romslig atmosfære. Et nydelig oppholdsrom som inviterer til avslapning og hyggelige stunder med venner og familie. Fra stuen er det utsyn til parken på St. Hanshaugen.

Kjøkken:
Nydelig kjøkken fra Drømmekjøkkenet 2023 med stilren kjøkkeninnredning og glatte fronter. Benkeplaten er av stein og har underlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp med kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. I tillegg er det en integrert løsning for vaskemaskin (medfølger).

Hovedsoverom:
Pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Godt med lagringsplass i stor garderobeløsning. Flott utsyn til kirsebærtrærne i Frydenlundgata.

Soverom 2:
Soverommet passer ypperlig som ekstra soverom, kontor eller barnerom, alt etter behov. Herfra er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på 6 kvm, vendt mot en rolig og frodig bakgård. Balkongen byr på god plass til å skape en hyggelig uteplass for avslapning og sosiale stunder.

Bad:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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: Badet ble pusset opp i regi av boretsslaget. Tror det var tildig 2000-tall. Dusjen er noe vrang/gammel og må skrus ganske hardt tilbake etter bruk for å stenge helt. Dusjkabinettet er gammelt og noe utett ved bruk. August 2026 ble det oppdaget en mindre lekkasje (drypp) under servant på bad. Videre undersøkelse avdekket sprekkdannelser i porselenet på den eldre servanten. Da tilsvarende servanttopp ikke lenger var tilgjengelig, ble komplett 90 cm servantskap med ny porselensservant, servantbatteri, vannlås, skuffeseksjon og nødvendige koblinger skiftet av rørlegger. Etter ferdigstillelse ble vann og avløp kontrollert og belastningstestet uten lekkasje. Arbeidet ble utført 13.08.2026 av Boligrørleggeren AS. Dette er det dokumentasjon på.

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: Oversikt over sameiets vedlikeholdsoppgaver utført i de siden 2008: -Oppusset bakgårdsvegger (2008) -Oppgradert bakgård (2008) -Reparert/restaurert tårnhjelmen (2008) -9 leiligheter monterte bakgårdsbalkonger (2008) -Malt vinduer i bakgården (2008) -Skiftet stigeledninger og hovedtavle (2008) -Skiftet utgangsport (2008) -Installert nytt portåpnesystem (2010) -Installert brannvarslingsanlegg (2011) -Montert låsbare oppgangsdører (2011) - Skiftet ytterdør på kjellerinngang fra bakgård (2011) -Skifte nøkkel/låssystem (2012) - Rehabilitert alle 9 pipetopper (2013) - Rehabilitert de 4 mest brukte pipeløp (2013) -Isolert kaldtvannsrør i kjeller (2013) -Reparert nedløpsrør og takrenner frontfasade (2014) -Malt vinduer frontfasade (2014) -Rehabilitert frontfasade (2014) -Reparert blikkenslagerarbeid rundt loftsvinduer som var feil utført/ga lekkasjer (2014) -Skiftet 3 loftsvinduer i en av loftsleilighetene (2014) -Skiftet 1 loftsvindu i loftsleilighet i B-oppgangen (2015) -Fjernet og erstattet gulv nederst i oppgang B, lagt inn varmekabel, oppgradert bærekonstruksjon under (2016) -Skiftet 1 loftsvindu i loftsleilighet (2016) -Skiftet gradrenne på bakgårdssiden, byttet råtten bærebjelke, skiftet undertak (2017) -Skiftet lyskilder i portrom og oppgang A og B (2018) -Skiftet ledninger og lyskilder i loftsgang – og satt inn flere lys i loftsboder (2018) -Byttet ut det siste gamle sikringsskap (vaskerom) og fjernet ett sikringsskap /en teller som ikke var i bruk (2018) -Gått over til vannmålere for avlesning av vannforbruk for reduksjon av kommunal vannavgift (2018) Årsberetning 2025 for Sameiet Ullevålsveien 51, Oslo 3 -Installert brannslanger i oppganger og i loftsetasje (2018) -Skiftet 2 vinduer i loftsleilighet (2018) -Skiftet 1 vindu i loftsleilighet (2019) - Installert led lampe i kjelleren (2019) - Malt oppgang A med brannhemmende maling (2019) - Malt oppgang A med brannhemmende maling (2020) - Skifte av vindu i loftsboden og tette deler av taket (2021) - Smekklås til kjellerbod (2021) - Lysbryter til kjelleren ved bakdøren til

gårdsplassen (2022) - Beskjæring av tre i bakgården (2022) - Utskifting av lås på hoveddør (2022) - Fjerning av tagging og maling av inngangsdør (2022) - Beskjæring av tre i bakgården (2023) - Fjerning av tagging og maling av inngangsdør (2023) - Fjerning av tagging og maling på fasade (2024) - Omfattende vedlikehold porttelefon (2024) - 3 nye loftsvinduer (2024) - Oppgradering av brannsikkerhet (2025) - Vedlikehold av gesims og utbedring av løse takstein (2025) ---- Usikker på firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren, 2023 Lomundal, 2023.

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.
- Ja.
- Beskriv: Det ble i 2024 observert rotter i en kjellerbod Forholdet ble fulgt opp av sameiet/styret, og tiltak ble gjennomført samme høst. Problemet ble løst, og jeg er ikke kjent med nye observasjoner eller pågående problemer. Det har ikke vært observert rotter inne i min seksjon.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Sameier vil avholde sameiermøte i løpet mai 2026. Men husleien økte med 400 kroner vinteren 2026 etter å ha vært uendret lenge.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Det kan forekomme noe lyd og matlukt mellom tettliggende leiligheter, men etter min opplevelse ikke mer enn det som er normalt i tilsvarende bygårder fra samme periode. Det kan også forekomme knirk/lyd fra gulv/tak fra leiligheten over, særlig i soverom 2. Dørklokken til A-oppgangen kan være noe kranglete, og det må trykkes relativt hardt på knappen for at den skal ringe. Leilighetens sikringsskap er plassert i felles gang utenfor leiligheten. Denne lille gangen deles kun med én annen seksjon/leilighet.

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

- Det er foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget datert til 2023 i følge selger.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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:

- Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Bad (Overflater Gulv):
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Bad (Ventilasjon):
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Det er registrert råte i toppbordet på rekkverket.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

LIM INN

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin.
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 salg og utleie/fremleie av seksjon skal styret skriftlig underrettes. Ved utleie/fremleie skal seksjonseier/fremleier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, herunder husordensregler, samt vedtak av sameiemøtet og styret.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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.

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. 11 106 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

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.

Eiendomsskatt
Kr 1 686,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 104 293,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 417 173,- 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 51, orgnr. 991948945

Om sameiet
Sameiet består av 18 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnummer 217 og bruksnummer 395.
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikringsnr. 55674604
Eiendommen er også forsikret i Norsk Hussopp Forsikring, forsikringsnr. 3855140

Sameiet har en kollektiv avtale på TV og internett hos Telia

Vaskerommet med vaskemaskin og tørketrommel benyttes av beboerne etter tur ifølge oppsatte lister i vaskerommets perm.

Sameiet har mottatt nabovarsel som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret vil i 2026 gjennomføre 2 dugnader; vårdugnad i mai og en høstdugnad i november. Vi fortsetter å bruke året til å aggregere en god buffer på driftskonto – slik at kan være mulig å håndtere større enkeltoppgaver. Bufferkontoen har hjulpet sameiet til å kunne håndtere store utgifter for fremtiden uten at Sameiet må øke felleskostnader.

Styreleder opplyser pr. 11.08.2026:
- Sameiet har Soilrør, dette må på et tidspunkt fikses. Det planlegges å legge en "sokk" i rørene, utgiftene til dette kan nok bli veldig store (over 1,5MNOK). Dette må finansieres gjennom oppsparte midler og låneopptak/økt fellesgjeld eller kapitalinnkrevning fra sameierne. Det er ingen vedtak på dette, men det er noe sameiet må bekoste når den tid kommer. Fasaden bør nok også rehabiliteres om mellom 5-10 år.
- Sameiet har også fått besøk av Brann og redningsetaten, det er en hel del som må utbedres, prisen for det som gjenstår kommer nok opp mot 150.000. Noen av tiltakene fra brann- og redningsetaten finansieres med oppsparte midler. Det ikke tillatt å benytte vaskerommene i oppgangen før døren blir skiftet ut med en godkjent branndør, dette vil måtte bli bekostet av seksjonseier selv dersom de skal benyttes (utgift på rundt 50.000). Oppstart for arbeid blir i høst eller over nyåret, Dersom man ikke selv bekoster dette vil rommet bli disponert av Sameiet og delegert til noen som ønsker å bekoste branndør og vil overta disponering av vaskerommet i gangen.
- Det er ikke planlagt nye låneopptak p.t.
- Felleskostnadene vil nok øke til neste år i takt med prisutviklingen i samfunnet samt for å bygge opp en buffer. Anta 3-5 % stigning hvert år
- Det ikke tillatt å benytte vaskerommene i oppgangen før døren blir skiftet ut med en godkjent branndør, dette vil måtte bli beksostet av seksjonseier selv dersom de skal benyttes (utgift på rundt 50.000). Oppstart for arbeid blir i høst eller over nyåret, Dersom man ikke selv bekoster dette vil rommet bli disponert av Sameiet og delegert til noen som ønsker å bekoste branndør og vil overta disponering av vaskerommet i gangen.
- Vi hadde rotter i kjelleren i vinteren 2024. Vi fikk tettet alle hull og ikke vært plaget etter det.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Ved salg og utleie/fremleie av seksjon skal styret skriftlig underrettes. Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke sikringsordning.

Sameiet Ullevålsveien 51 har ingen lån per 03.08.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 306,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke fastsatt regler om dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 55674604

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 695 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ullevålsveien 51A ligger i et sentralt og populært område på St.Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt, men samtidig stille og rolig.

St.Hanshaugparken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker for avslapning, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 med post i butikk og Plantasjen. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 12, 17 og 18 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Stensgata, Buss - Sofies plass / Ullevålsveien

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til soverom, og rommet der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

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 iht reguleringsbestemmelse S-2255. 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:

Frydenlundgata 14 B - innsetting av lufteventil i fasade
Saksnummer: 202523438

Frydenlundgata 19 A og B - oppføring av syv balkonger (Det er sendt søknad om ferdigattest)
Saksnummer: 202522217

Frydenlundgata 12 - mulig ulovlig utskifting av vinduer
Saksnummer: 202505315

Schwensens gate 18 - bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202603797

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:

301/217/395/4:
08.01.1895 - Dokumentnr: 992890 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:395
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1921 - Dokumentnr: 920658 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:395
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1975 - Dokumentnr: 506996 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1975 - Dokumentnr: 506996 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12/182
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 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.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 172 883,- 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 16. august 2026

Ansvarlig megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
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 51A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 402 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	7 min 0.6 km

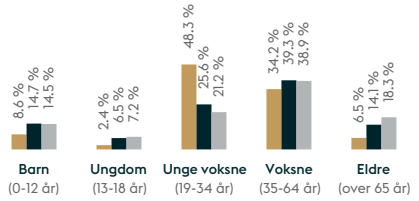
Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

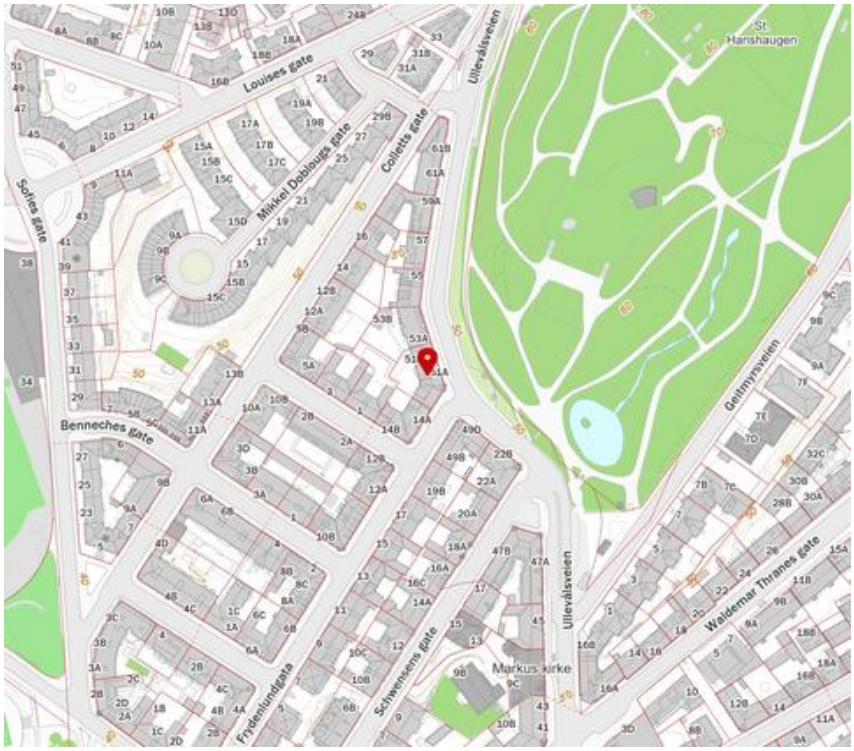
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— 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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ullevålsveien 51A , 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 395, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1700 **Referansenummer:** ZT1422

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1895. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2013 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023: Nye spotter, sikringsskap, panelovner, kontrollpanel til varmekabler (Boligelektrikeren).
2023: Nytt kjøkken totalrenovert (Lomundal + Drømmekjøkkenet). NB: Gulvet ble ikke avrettet.
2023: Nytt gulv i soverom 2 (Mo Tekk Interiør).
2025: Ny brannsikker bakdør (i regi av sameiet, leverandør: Oslo Brannsikring).

Det var en oversvømmelse/lekkasje fra naboen over 2021/2022. Vann rant ned i min leilighet på gulv i soverom 2 og på kjøkken. Etter dette har kjøkken blitt totalrenovert og gulv byttet på soverom (2023). Forsikringsselskapene fant ingen tegn på større vannskader da.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 5,6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukatur og rosetter. Vegger med malte plater og murverk. Gulv med 2-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,10 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

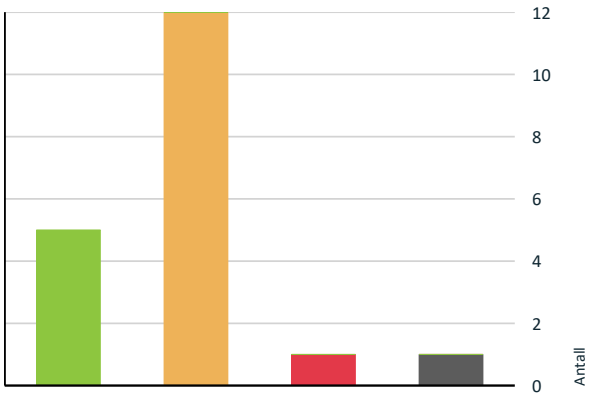
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til soverom, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

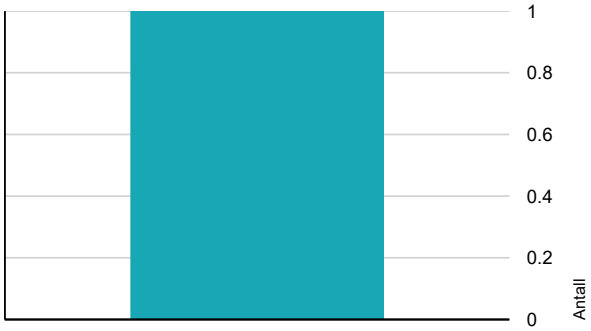
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1895

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, utvendig koblet, prod. 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, prod, 2008.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 5,6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råte i toppbordet på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toppbordet med råte bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av rekkverket og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, stukatur og rosetter. Vegger med malte plater og murverk. Gulv med 2-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,10 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i alle rom. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og entré.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må rengjøres.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det registreres mye krakelering i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut servanten for å hindre videre forringelse og unngå lekkasjer eller ytterligere skader.
Krakelering kan føre til redusert levetid, økt risiko for vanninntrengning og vanskeliggjøre rengjøring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert platetopp m/kullfilterventilator.

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

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

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

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er montert avløpspumpe fra vaskemaskin på kjøkken.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert i begrenset omfang. Undersøkelsen er gjennomført iht. forskrift til avhendingslova § 2-18, og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for fullstendig teknisk vurdering.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

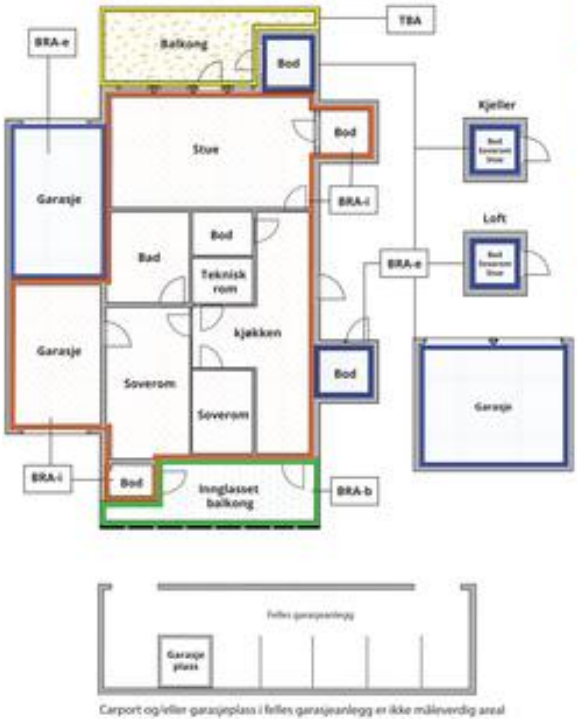
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. etasje	88	1		89	6
Kjeller		9		9	
SUM	**88**	**14**			**6**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

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

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt der de har latt seg indentifisere mot byggetegning.
Innhukk i dør mot balkong er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller:
Bod 1, loft: 3,57 m2 BRA-e
Bod 2, kjeller: 8,87 m2 BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til soverom, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Erika Luther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	395		4	695 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 51A, 0171 OSLO

Hjemmelshaver
Erika Luther

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 51	12 / 182	ECIT NORIAN AS	991948945

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 23 306 31.12.2025	Kr. 5 191 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	55674604			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan (Romly)			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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



87,96 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
1,49 m² Eksternt bruksareal (*BRA-e*)
5,60 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
2	Q226061489	1 : 100	Ullevålsveien 51A

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	26.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erika Luther	9578-5999-4-4809881	2026-08-14 11:27:11

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0244/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 51A (Vender mot Frydenlundgata), 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Erika Luther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2013

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: 55674604
Forsikret i: Sameiet Ullevålsveien 51

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: Badet ble pusset opp i regi av boretsslaget. Tror det var tildig 2000-tall. Dusjen er noe vrang/gammel og må skrus ganske hardt tilbake etter bruk for å stenge helt. Dusjkabinettet er gammelt og noe utett ved bruk. August 2026 ble det oppdaget en mindre lekkasje (drypp) under servant på bad. Videre undersøkelse avdekket sprekkdannelser i porselenet på den eldre servanten. Da tilsvarende servanttopp ikke lenger var tilgjengelig, ble komplett 90 cm servantskap med ny porselensservant, servantbatteri, vannlås, skuffeseksjon og nødvendige koblinger skiftet av rørlegger. Etter ferdigstillelse ble vann og avløp kontrollert og belastningstestet uten lekkasje. Arbeidet ble utført 13.08.2026 av Boligrørleggeren AS. Dette er det dokumentasjon på.

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

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

Nei

---

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: Oversikt over sameiets vedlikeholdsoppgaver utført i de siden 2008: -Oppusset bakgårdsvegger (2008) -Oppgradert bakgård (2008) -Reparert/restaurert tårnhjelmen (2008) -9 leiligheter monterte bakgårdsbalkonger (2008) -Malt vinduer i bakgården (2008) -Skiftet stigeledninger og hovedtavle (2008) -Skiftet utgangsport (2008) -Installert nytt portåpnesystem (2010) -Installert brannvarslingsanlegg (2011) -Montert låsbare oppgangsdører (2011) -Skiftet ytterdør på kjellerinngang fra bakgård (2011) -Skifte nøkkel/låssystem (2012) -Rehabilitert alle 9 pipetopper (2013) -Rehabilitert de 4 mest brukte pipeløp (2013) -Isolert kaldtvannsrør i kjeller (2013) -Reparert nedløpsrør og takrenner frontfasade (2014) -Malt vinduer frontfasade (2014) -Rehabilitert frontfasade (2014) -Reparert blikkenslagerarbeid rundt loftsvinduer som var feil utført/ga lekkasjer (2014) -Skiftet 3 loftsvinduer i en av loftsleilighetene (2014) -Skiftet 1 loftsvindu i loftsleilighet i B-oppgangen (2015) -Fjernet og erstattet gulv nederst i oppgang B, lagt inn varmekabel, oppgradert bærekonstruksjon under (2016) -Skiftet 1 loftsvindu i loftsleilighet (2016) -Skiftet gradrenne på bakgårdssiden, byttet råtten bærebjelke, skiftet undertak (2017) -Skiftet lyskilder i portrom og oppgang A og B (2018) -Skiftet ledninger og lyskilder i loftsgang – og satt inn flere lys i loftsboder (2018) -Byttet ut det siste gamle sikringsskap (vaskerom) og fjernet ett sikringsskap /en teller som ikke var i bruk (2018) -Gått over til vannmålere for avlesning av vannforbruk for reduksjon av kommunal vannavgift (2018) Årsberetning 2025 for Sameiet Ullevålsveien 51, Oslo 3 -Installert brannslanger i oppganger og i loftsetasje (2018) -Skiftet 2 vinduer i loftsleilighet (2018) -Skiftet 1 vindu i loftsleilighet (2019) - Installert led lampe i kjelleren (2019) - Malt oppgang A med brannhemmende maling (2019) - Malt oppgang A med brannhemmende maling (2020) - Skifte av vindu i loftsboden og tette deler av taket (2021) - Smekklås til kjellerbod (2021) - Lysbryter til kjelleren ved bakdøren til gårdsplassen (2022) - Beskjæring av tre i bakgården (2022) - Utskifting av lås på hoveddør (2022) - Fjerning av tagging og maling av inngangsdør (2022) - Beskjæring av tre i bakgården (2023) - Fjerning av tagging og maling av inngangsdør (2023) - Fjerning av tagging og maling på fasade (2024) - Omfattende vedlikehold porttelefon (2024) - 3 nye loftsvinduer (2024) - Oppgradering av brannsikkerhet (2025) - Vedlikehold av gesims og utbedring av løse takstein (2025) ---- 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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren, 2023 Lomundal, 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble i 2024 observert rotter i en kjellerbod Forholdet ble fulgt opp av sameiet/styret, og tiltak ble gjennomført samme høst. Problemet ble løst, og jeg er ikke kjent med nye observasjoner eller pågående problemer. Det har ikke vært observert rotter inne i min seksjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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 endringer 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

Eventuell kommentar: Sameier vil avholde sameiermøte i løpet mai 2026. Men husleien økte med 400 kroner vinteren 2026 etter å ha vært uendret lenge

---

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?

Ja

Beskriv: Det kan forekomme noe lyd og matlukt mellom tettliggende leiligheter, men etter min opplevelse ikke mer enn det som er normalt i tilsvarende bygårder fra samme periode. Det kan også forekomme knirk/lyd fra gulv/tak fra leiligheten over, særlig i soverom 2. Dørklokken til A-oppgangen kan være noe kranglete, og det må trykkes relativt hardt på knappen for at den skal ringe. Leilighetens sikringsskap er plassert i felles gang utenfor leiligheten. Denne lille gangen deles kun med én annen seksjon /leilighet.

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: 5-0244/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erika Luther	**2026-08-14**

Identifikasjon

Erika Luther

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



Adresse	
Ullevålsveien 51A, 0171 OSLO	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323291**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533845**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **395**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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
241,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
241,30 kWh/m²	**20 510 kWh**



Ullevålsveien 51A, 0171 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 51A, 0171 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET "Ullevålsveien 51"

Vedtatt i sameiermøte
den 28. mars 2007
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist endret i sameiemøte den 13. september 2007

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Ullevålsveien 51". Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 6. des 1979. Gnr: 217, Bnr: 395

Sameiet består av 19 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. des 1979.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

2.2.1 Full rettslig rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.2.2 Salg og utleie av seksjon

Ved salg og utleie/fremleie av seksjon skal styret skriftlig underrettes.

Ved salg gis forretningsfører rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler. Gebyret skal godkjennes av styret.

Ved utleie/fremleie skal seksjonseier/fremleier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, herunder husordensregler, samt vedtak av sameiemøtet og styret.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne og andre beboere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ansvaret for vedlikehold av fremtidige balkonger, både økonomisk og gjennomføringsmessig, henhører hos eier av den seksjon som har tilhørende balkong.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter følgende brøk basert på areal (BRA):

Seksjon 1 (A+B):	134/1508
Seksjon 2:	63/1508
Seksjon 3, 6, 9 og 12:	87/1508
Seksjon 4:	86/1508
Seksjon 5, 8 og 11:	98/1508
Seksjon 7 og 10:	145/1508
Seksjon 13:	56/1508
Seksjon 14:	79/1508
Seksjon (15 + 16):	54/1508
Seksjon 17:	31/1508
Seksjon 18:	35/1508
Seksjon 19:	38/1508

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene[1] krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

[1] Se pkt 6.4 annet avsnitt

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

7. 3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet, som ikke trenger å være statsautorisert eller registrert revisor.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31, herunder overgangsbestemmelsene i § 47.

Oslo den 13. september 2007

Signaturer i henhold til de som signerte årsmøteprotokollen.

Geir Johnsen Sverre Stabel Are Sorkmo

Sameiet Ullevålsveien 51 - Husordensregler

Gjeldende fra 8. september 2016.

Formål

Husordensreglene er ment å medvirke til å skape et godt bomiljø, samt å informere beboerne om sameiets daglige drift. Formålet er videre å verne om våre egne verdier. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir fulgt.

Tidligere oppdateringer av husordensreglene: 1992, november 2001, mai 2006, mai 2008, oktober 2009, juni 2010, jan 2011, mars 2012 og januar 2013.

Kontaktinformasjon og ansvarsområder til styrets medlemmer og vaktmester skal være oppslått i portrommet i Ullevålsveien 51.

Forretningsfører: Opuscapitav – eiendom@opuskapita.no.

HMS-plan (med de pålegg som står beskrevet der) inngår som del av husordensreglene.

1. Ytre orden

1.1. Søppel puttes i poser før det legges i søppeldunkene.
- Papir og papp brettes sammen og legges i papirdunkene.
- Renovasjonspersonell tar ikke med seg søppel/papir som står ved siden av dunkene. Beboere må derfor selv ta ansvar for å kaste avfall hvis det ikke er plass i dunkene.
- Flasker, glass og metallbokser leveres til egne containere noe lenger opp i Ullevålsveien.
- Pga. brannfare må søppel, flyttelass, bygningsmaterialer og lignende aldri settes i ganger eller portrom! Kjør større avfall til avfallsstasjonen selv.

1.2. Motorkjøretøyer, sykler, barnevogner, sportsutstyr, fottøy, klær og andre eiendeler må ikke hensettes i portrom (unntatt barnevogner), trappeoppganger og kjellerganger. Barnevogner skal ikke låses fast og fortrinnsvis settes på gårdsromsiden av inngang til oppgang A.

1.3. Ytre montering av skilt, markiser, parasoller og antenner m.v. kan bare foretas med styrets samtykke. Anbringelse av plakater og oppslag kan kun skje på oppslagtavlene med mindre styret samtykker i annet egnet sted.

1.4. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

1.5. Forsøpling av portrom, bakgård, oppganger og fortau utenfor gården med sigarettstumper, flasker, kasserte gjenstander og annet søppel er ikke tillatt.

2. Fellesrom

2.1. Vaskerommet med vaskemaskin og tørketrommel benyttes av beboerne etter tur ifølge oppsatte lister i vaskerommets perm.
- Klesvask kan foregå mellom kl. 0800 – 2200 på hverdager og kl 1000 – 2200 på søndager og helligdager.
- Tørketrommelsjablonger kjøpes fra styrets formann for kr 15 pr stk. Barn uten tilsyn har ikke adgang til vaskerommet.
- Det skal ikke legges skittent eller rent tøy i vaskerommet ut over dagen klærne vaskes. Tøy/tekstiler som blir liggende blir kastet uten videre varsel.
- Ved eventuelle feil på vaskemaskin eller tørketrommel er det besluttet at disse ikke lenger blir reparert.
- For nærmere regler for bruk av vaskerommet vises til oppslag i vaskerommets som brukere plikter å sette seg inn i.
- **Ved bruk av tørketrommel *må lofilter renses før* bruk – dette for at ikke brannalarm skal gå/pga brannfare.**

Godkjent i styremøte 7/9 2016

2.2. Trappevask foretas ukentlig av vaskehjelp. Ekstraordinært søl etc. rengjøres av beboerne selv etter eget skjønn under hensyntaken til utvist skyld og forholdene ellers. Eventuelle tilbakemeldinger på trappevasken kan rettes til styret.

2.3. Vinduer i oppgangene må ikke stå oppe om natten.

2.3.1. Den beboer som åpner et vindu (f. eks. p.g.a. varme om sommeren) plikter å påse at det lukkes igjen.

2.3.2. Kjeller og loft må luftes godt ut om sommeren. Om vinteren luftes det bare når det er mildt.

2.4. Lyset i oppganger og portrom skal være på om natten. Lyset i kjeller skal slås av etter bruk.

2.5. Elektriske apparater som blir satt i kjeller, loft eller trapperom skal være tilkoplet den enkelte leilighets strømmåler.

2.6. Brennbart materiale, gasser, osv. er ikke tillatt oppbevart på loft eller i kjeller p.g.a. brannfare. Lagring av ved må skje slik at det ikke kan oppstå fare for soppangrep. Røyking og bruk av fyrstikker og bart lys er forbudt i kjeller- og loftsboder.

2.7. Mating av fugler fra vinduer og verandaer eller oppgangen er ikke tillatt grunnet duelort.

2.8. For bruken av balkonger gjelder punkt 3.1 tilsvarende for bruken av disse, likevel slik at det også mellom kl. 2200 og 2300 skal tas tilbørlig hensyn til andre beboere og naboer.

2.9. På grunn av brannfare er det er ikke lov å benytte kullgrill på balkonger.

2.10. Det er ikke tillatt med bruk av engangsgrill i bakgården.

2.11. For bruk av bakgården gjelder den samme regel som for bruk av balkonger - se punkt 2.8.

2.12. Raking av løv, rydding av kjeller, pussing av vinduer i oppgangene, utsetting og inntaking av blomster, lettere reparasjoner og lignende vil skje på dugnad hver vår og høst og etter tur etter oppsett i hageansvarsliste. Seksjoner som ikke deltar i dugnadsoppgavene belastes kr. 500,- av forretningsfører pr dugnad.

3. Indre orden

3.1. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.1.1. **Det skal være nattero fra kl. 2300 – 0700**. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, TV, Cd-spiller, og musikkinstrumenter, o.l.

3.1.2. Støyende håndverksarbeider må ikke utføres før klokken 0730 eller etter kl. 2100 man-fre. I helgen gjelder reglene før 1000 og etter 1800. Basshøyttalere, piano, flygel og lignende instrumenter må stå på lyddempende underlag, og ellers søkes avdempet mest mulig.

3.1.3. Ved røyking i leiligheten skal dette foregå på en slik måte at naboer ikke blir berørt/plaget av røyklukt.

3.1.4. **Ved gjentatte klager fra naboer kan dette summere seg opp til vesentlig mislighold – som kan føre til tvangsfravikelse/tvangssalg for gjeldende sameier.**

3.2. Ved installasjon av vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner må det sørges for at det blir utført slik at sjenerende støy eller vibrasjoner unngås.

3.3. Oppdages veggdyr i leiligheten skal det straks meldes til styret og beboerne plikter øyeblikklig å sørge for forskriftsmessig utryddelse av veggdyrene og erstatte eventuell forvoldt skade.

3.4. Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen så de ikke står og drypper. Avløpsrør fra vasker og WC må ikke tilstoppes. Beboerne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstopping av rør. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må pakkes om snarest og for beboernes regning.

3.5. Knuste vinduer og andre skader må beboerne straks besørge utbedret for egen regning. Skulle det oppstå skader som beboerne ikke mener seg forpliktet til å utbedre, må det straks meldes fra til styret.

3.6. I hver leilighet skal brannslukningsapparat sjekkes og batterier til røykvarslere byttes minst en gang pr. år.

Godkjent i styremøte 7/9 2016

4. Generelt

4.1. Som Husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som er gitt for bruk av teknisk utstyr som vaskemaskiner, tørketromler, panelovner m.v. for ikke å ødelegge de øvrige beboernes mottagerforhold må det kun benyttes godkjent tilkoplingsledning til fellesantenneanlegget.

4.2. Beboerne er ansvarlige for enhver skade som påføres fellesarealene, så vel av ham/hun selv eller hans/hennes husstand som av personer disse har gitt adgang til eiendommen.

4.3. Alle postkasser skal merkes tydelig med navn. **Navneskiltene skal være av samme type**. Navneskilt bestilles fra Data-Call på telefon 67 58 99 00, eller på www.datacall.no. Om dette ikke skjer selv etter påtrykk fra styret, vil styret bestille dette på eiers regning. Navneskilt for ringeklokke lages og innsettes av styreformann.

4.4. Vaktmesteren skal forestå alminnelige vedlikehold av fellesarealene i gården. Ta kontakt med styret dersom dere oppdager noe som bør gjøres i gården, slik at styret kan gi beskjed videre.

4.5. Klager på brudd på Husordensreglene eller annen sjenerende opptreden rettes i første omgang til den det gjelder. Deretter kan den rettes til styret. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse rettes klagen til forretningsfører. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen sendes den skriftlig. Ved gjentatte grove overtredelser av disse Husordensregler treffer styret de nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven.

4.6. Ved utleie/framleie skal det i henhold til sameiets vedtekter meldes fra til styret om nye beboere *før* disse flytter inn. Det er utarbeidet et skjema til bruk for dette. Utleier skal gjøre de nye beboerne klar over hvilke plikter og regler som gjelder i sameiet – regulert av vedtekter og ordensregler inkludert HMS-plan. Brudd på ordensregler, vedtekter eller uorden og skadeverk påført sameiet er den utleiende sameiers ansvar. **Det oppfordres derfor sterkt til at sameiere kun leier ut til personer de er overbevist om at kan være i stand til å fungere i forhold til dette**. Utleie uten sameiers personlige møte med leietager og sjekk av dennes referanser bør ikke forekomme. Korttidsleie gjennom Airbnb eller lignende er ikke tillatt.

Styret vil appellere til alle beboere om å være med på å skape et godt bofellesskap i Ullevålsveien 51. Vis hensyn og respekt for hverandre!

Godkjent i styremøte 7/9 2016

Sameiet Ullevålsveien 51
Husordensregler

Gjeldende fra januar 2011.

Formål

Husordensreglene er ment å medvirke til å skape et godt bomiljø, samt å informere beboerne om sameiets daglige drift. Formålet er videre å verne om våre egne verdier. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir fulgt.

Tidligere oppdateringer av husordensreglene: 1992, november 2001, mai 2006, mai 2008, oktober 2009 og juni 2010.

Kontaktinformasjon of ansvarsområder til styrets medlemmer og vaktmester skal være oppslått i portrommet i Ullevålsveien 51.

Forretningsfører: Debet & Kredit Oslo as, v Vidar Lund, tlf 90 00 40 44, e-post: vidar.lund@dkr.no.

Fra desember 2010 vil HMS-plan (med de pålegg som står beskrevet der) inngå som del av husordensreglene.

1. Ytre orden

1.1. Søppel puttes i poser før det legges i søppeldunkene. Papir og papp brettes sammen og legges i papirdunkene. Renovasjonspersonell tar ikke med seg søppel/papir som står ved siden av dunkene. Flasker, glass og metallbokser leveres til egne containere noe lenger opp i Ullevålsveien. Tilleggssøppel (f.eks. fra oppussing og flytting) må legges i egeninnkjøpte poser eller forsvarlig emballasje. Klistremerke fra Renholdsverket **må** påsettes (kjøpes av styreformann). Pga. brannfare må søppel, flyttelass, bygningsmaterialer og lignende aldri settes i ganger eller portrom! Kjør større avfall til avfallstasjonen selv.

1.2. Motorkjøretøyer, sykler, barnevogner, sportsutstyr, fottøy, klær og andre eiendeler må ikke hensettes i portrom (unntatt barnevogner), trappeoppganger og kjellerganger.

1.3. Ytre montering av skilt, markiser, parasoller og antenner m.v. kan bare foretas med styrets samtykke. Anbringelse av plakater og oppslag kan kun skje på oppslagtavlene med mindre styret samtykker i annet egnet sted.

1.4. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

1.5. Forsøpling av portrom, bakgård, oppganger og fortau utenfor gården med sigarettstumper, flasker, kasserte gjenstander og annet søppel er ikke tillatt.

2. Fellesrom

2.1. Vaskerommet med vaskemaskin og tørketrommel benyttes av beboerne etter tur ifølge oppsatte lister i vaskerommets perm. Klesvask kan foregå mellom kl. 0800 – 2200 på hverdager og kl 1000 – 2200 på søndager og helligdager. Tørketrommelsjablonger kjøpes fra styrets formann for kr 15 pr stk . Barn uten tilsyn har ikke adgang til vaskerommet. Det skal ikke legges eller henges skittent eller rent tøy i vaskerommet ut over dagen klærne vaskes Tøy/tekstiler som blir liggende blir kastet uten videre varsel. Ved eventuelle feil på vaskemaskin eller tørketrommel er det besluttet at disse ikke lenger blir reparert. For nærmere regler for bruk av vaskerommet vises til oppslag i vaskerommets som brukere plikter å sette seg inn i.

2.2. Trappevask foretas ukentlig av vaskehjelp. Ekstraordinært søl etc. rengjøres av beboerne selv etter eget skjønn under hensyntaken til utvist skyld og forholdene ellers. Eventuelle tilbakemeldinger på trappevasken kan rettes til styret.

2.3. Vinduer i oppgangene må ikke stå oppe om natten. Den beboer som åpner et vindu (f. eks. p.g.a. varme om sommeren) plikter å påse at det lukkes igjen. Kjeller og loft må luftes godt ut om sommeren. Om vinteren luftes det bare når det er mildt.

2.4. Lyset i oppgang og portrom skal være på om natten. Lyset i kjeller skal slås av etter bruk.

2.5. Elektriske apparater som blir satt i kjeller, loft eller trapperom skal være tilkoplet den enkelte leilighets strømmåler.

2.6. Brennbart materiale, gasser, osv. er ikke tillatt oppbevart på loft eller i kjeller p.g.a. brannfare. Lagring av ved må skje slik at det ikke kan

Godkjent i styremøte 25.01.2011

oppstå fare for soppangrep. Røyking og bruk av fyrstikker og bart lys er forbudt i kjeller- og loftsboder.

2.7. Mating av fugler fra vinduer og verandaer eller oppgangen er ikke tillatt grunnet duelort.

2.8. For bruken av balkonger gjelder punkt 3.1 tilsvarende for bruken av disse, likevel slik at det også mellom kl. 2200 og 2300 skal tas tilbørlig hensyn til andre beboere og naboer.

2.9. For bruk av bakgården gjelder den samme regel som for bruk av balkonger - se punkt 2.8.

2.10. Raking av løv, rydding av kjeller, pussing av vinduer i oppgangene, utsetting og inntaking av blomster, lettere reparasjoner og lignende vil skje på dugnad hver vår og høst og etter tur etter oppsett i hageansvarsliste. Seksjoner som ikke deltar i dugnadsoppgavene belastes kr. 500,- av forretningsfører pr dugnad.

3. Indre orden

3.1. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero fra kl. 2300 – 0700. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, TV, Cd-spiller, og musikkinstrumenter, o.l. Støyende håndverksarbeider må ikke utføres etter kl. 2100 eller på søndager før 1000. Basshøytalere, piano, flygel og lignende instrumenter må stå på lyddempende underlag, og ellers søkes avdempet mest mulig.

3.2. Ved installasjon av vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner må det sørges for at det blir utført slik at sjenerende støy eller vibrasjoner unngås.

3.3. Oppdages veggdyr i leiligheten skal det straks meldes til styret og beboerne plikter øyeblikklig å sørge for forskriftsmessig utryddelse av veggdyrene og erstatte eventuell forvoldt skade.

3.4. Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen så de ikke står og drypper. Avløpsrør fra vasker og WC må ikke tilstoppes. Beboerne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstopping av rør. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må pakkes om snarest og for beboernes regning.

3.5. Knuste vinduer og andre skader må beboerne straks besørge utbedret for egen regning. Skulle det oppstå skader som beboerne ikke mener seg forpliktet til å utbedre, må det straks meldes fra til styret.

3.6. I hver leilighet skal brannslukningsapparat sjekkes og batterier til røykvarslere byttes minst en gang pr. år. Røykvarslere i oppgangen bytter vaktmester batterier på hver desember. Hvis en varsler trenger nytt batteri før dette kan nytt batteri hentes hos styreformann.

4. Generelt

4.1. Som Husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som er gitt for bruk av teknisk utstyr som vaskemaskiner, tørketromler, panelovner m.v. For ikke å ødelegge de øvrige beboernes mottagerforhold må det kun benyttes godkjent tilkoplingsledning til fellesantenneanlegget.

4.2. Beboerne er ansvarlige for enhver skade som påføres fellesarealene, så vel av ham/hun selv eller hans/hennes husstand som av personer disse har gitt adgang til eiendommen.

4.3. Alle postkasser skal merkes tydelig med navn. Navneskiltene skal være av samme type. Navneskilt bestilles fra Data-Call på telefon 67 58 99 00, eller på www.datacall.no. Om dette ikke skjer selv etter påtrykk fra styret, vil styret bestille dette på eiers regning. Navneskilt for ringeklokke lages og innsettes av styreformann.

4.4. Vaktmesteren skal forestå alminnelige vedlikehold av fellesarealene i gården. Ta kontakt med styret dersom dere oppdager noe som bør gjøres i gården, slik at styret kan gi beskjed videre.

4.5. Klager på brudd på Husordensreglene eller annen sjenerende opptreden rettes i første omgang til den det gjelder. Deretter kan den rettes til styret. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse rettes klagen til forretningsfører. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen sendes den skriftlig. Ved gjentatte grove overtredelser av disse Husordensregler treffer styret de nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven.

Styret vil appellere til alle beboere om å være med på å skape et godt bofellesskap i Ullevålsveien 51. Vis hensyn og respekt for hverandre!

Godkjent i styremøte 25.01.2011

Sameiet Ullevålsveien 51



MØTEREFERAT

		Møtetype: **Styremøte**		Møte nr.: 2/2017	
Referent: Ola		Møtedato: 15.3.2017		Sted: Marianne	
Referat utsendt: 17.3.2017		**Møter:** **Årsmøte: 19.4 kl 18-19 Filmens hus**		**Dugnad: 23.04 kl 12-14**	
Deltakere	**Navn:**			**Ref. sendes**	**neste møte**
X	Sigrun Stenseth	Styremedlem		X	X
X	Aldo Maillot	Styremedlem		X	X
X	Ola K. Hunnes (referent)	Styreleder		X	X
X	Kaia Høidalen	Styremedlem		X	X
X	Marianne Møller Wee	Varamedlem		X	X
	Ben Tveten	Forretningsfører OpusCapita		X	

Nummerering følger: år.møtenr.sak. Ikke avsluttede saker står under opprinnelige nr.		Ansvar
16.5.1	**Orientering om økonomi:** Ved betaling av siste faktura for taklekkasjen vil vi ha nær 0 i likviditet/i banken. Innestående i banken kommer opp til om lag 200 igjen ved årsslutt 2017 (forutsatt at vi ikke starter mer vedlikehold eller får andre uforutsette reparasjoner). Budsjettsituasjonen bedres noe ved at vi sparer nær 32 000 i søppelavgift om vi klarer oss med den ene mellomstore beholderen i stedet for tre små. Vi endrer innbetalingsformer for dugnadsgebyr ved å sende ut mail med kontonr. Dette da fakturering hos forretningsfører er tilsvarende kostnad som normal inntekt av gebyr. Vi endrer sameiets kontonr fra slutten av mars. Nye giroer sendes ut i uke 12. Ola orienterer alle eiere om dette.	Ola Ola
16.3.3	**Vedlikeholdsplanen 2017** Alle planlagte og akutte oppgaver er nå utført. Det er ingen flere planlagte større oppgaver i 2017. Det er kun råd til noen mindre reparasjoner. Neste styre diskuterer plan for 2018.	
16.5.2	**Budsjett 2017** Sammen med regnskap 2016 ble signert og ligger vedlagt	Ola
17.1.1	**Årsmelding 2016.** Ble signert og ligger vedlagt.	Ola
17.2.1	**Dugnad.** Kaia er dugnadsansvarlig og innkaller før påske. Det bør oppfordres til at en eller to leier henger og kjører til fyllinga med hageavfall og div innbo fra sameiere i etterkant av dugnaden. Kanskje noen også kan ha oppgave med å steke vafler/servere drikke på dugnaden. Kanskje noen som skal utføre arbeid i forkant i a-oppgangen kan vaske sine egne og andres dører. Planteinnkjøp og utplanting er vanskelig å utføre på dugnaden – men det finnes en liten pott penger til de som vil gjøre dette siden.	Kaia
17.1.2	**Eventuelt** -Hafslund skal skifte alle målere i løpet av mars – både fellesmålere og de individuelle til hver leilighet. - Kristian Fredheim vil stille til styret. Valg skjer på årsmøtet.	
	Signert **Kaia Aldo Sigrun Ola**	

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Til (nabo/gjenboer)
Sameiet Ullevålsveien 51
Debet & Kredit Oslo AS, Øvre Slottsgate 18-20
0157 Oslo

Som eier/fester av:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
217	395		

Eiendommens adresse: Ullevålsveien 51 0171 Oslo

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
217	397		16

Eiendommens adresse: Ullevålsveien 53 B

Postnr.	Poststed
0171	Oslo

Kommune: Oslo

Eier/fester: Arild Aspøy / Trine Syvertsen

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [x] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [x] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan: Reguleringsplan S 2255 og Kommuneplan 23 sept 2015

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Utbyggingen består i konstruksjon av kjellerbod,og reparasjon av skader i støttemur mellom Ullevålsveien 53 og Collettsgate 12. Kjellerboden bygges som en støpt ringmur med tak,på innsiden av støttemuren,i området til Ullevålsveien 53. Boden vil ligge inntil den tidligere stallbygningen som er seksjon 16 av U53. Taket i kjellerboden vil dekkes av naturlige materialer, sannsynligvis gress og planter for å gli mest mulig inn i resten av hagen/fellesområdet.

Vedlegg nr. Q – 2,3

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: Arild Aspøy

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
	arildaspoy@gmail.com		90535292

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

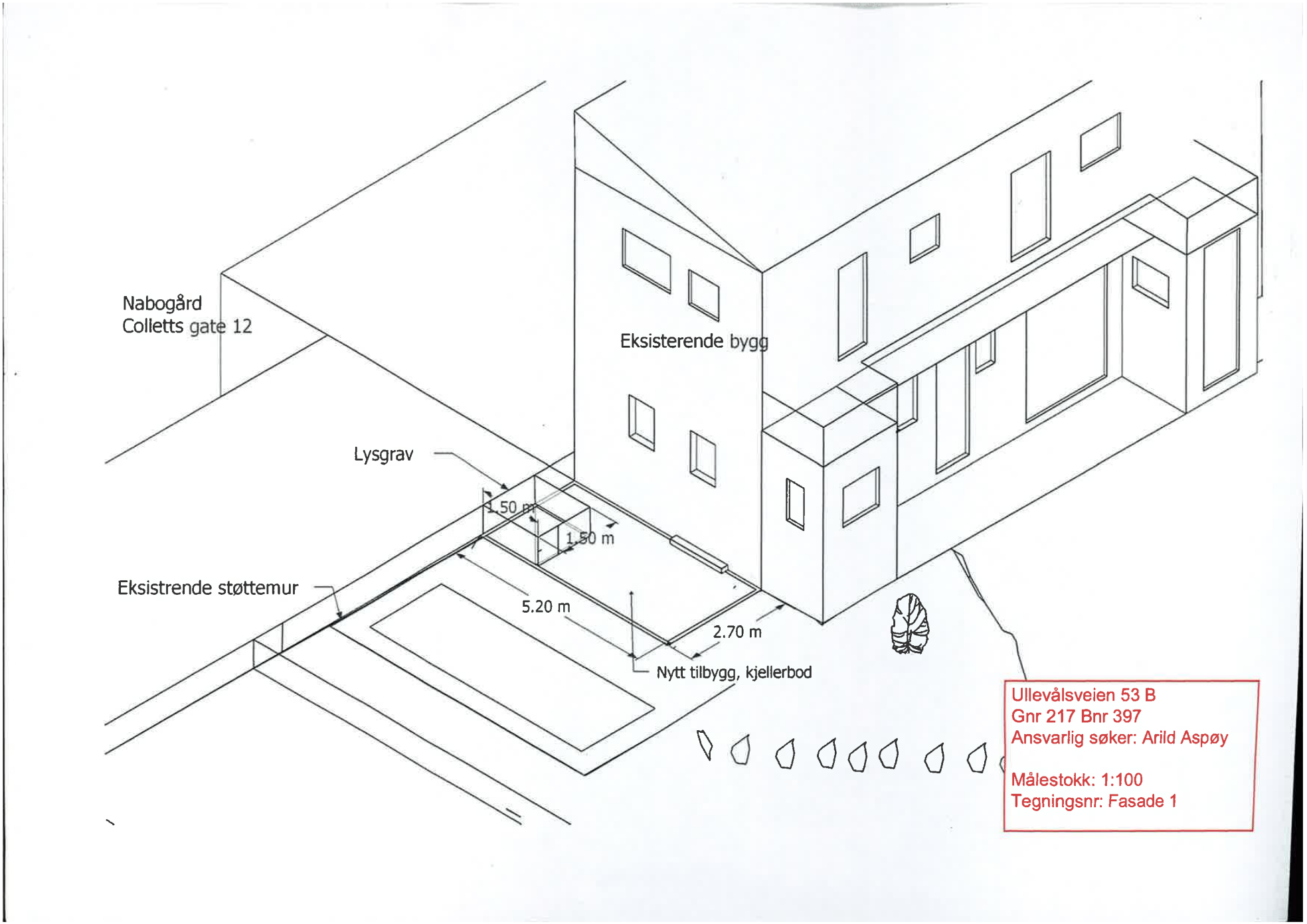
Navn	Postadresse
Arild Aspøy	Ullevålsveien 53 B
Postnr. 0171 **Poststed** Oslo	E-post: arildaspoy@gmail.com

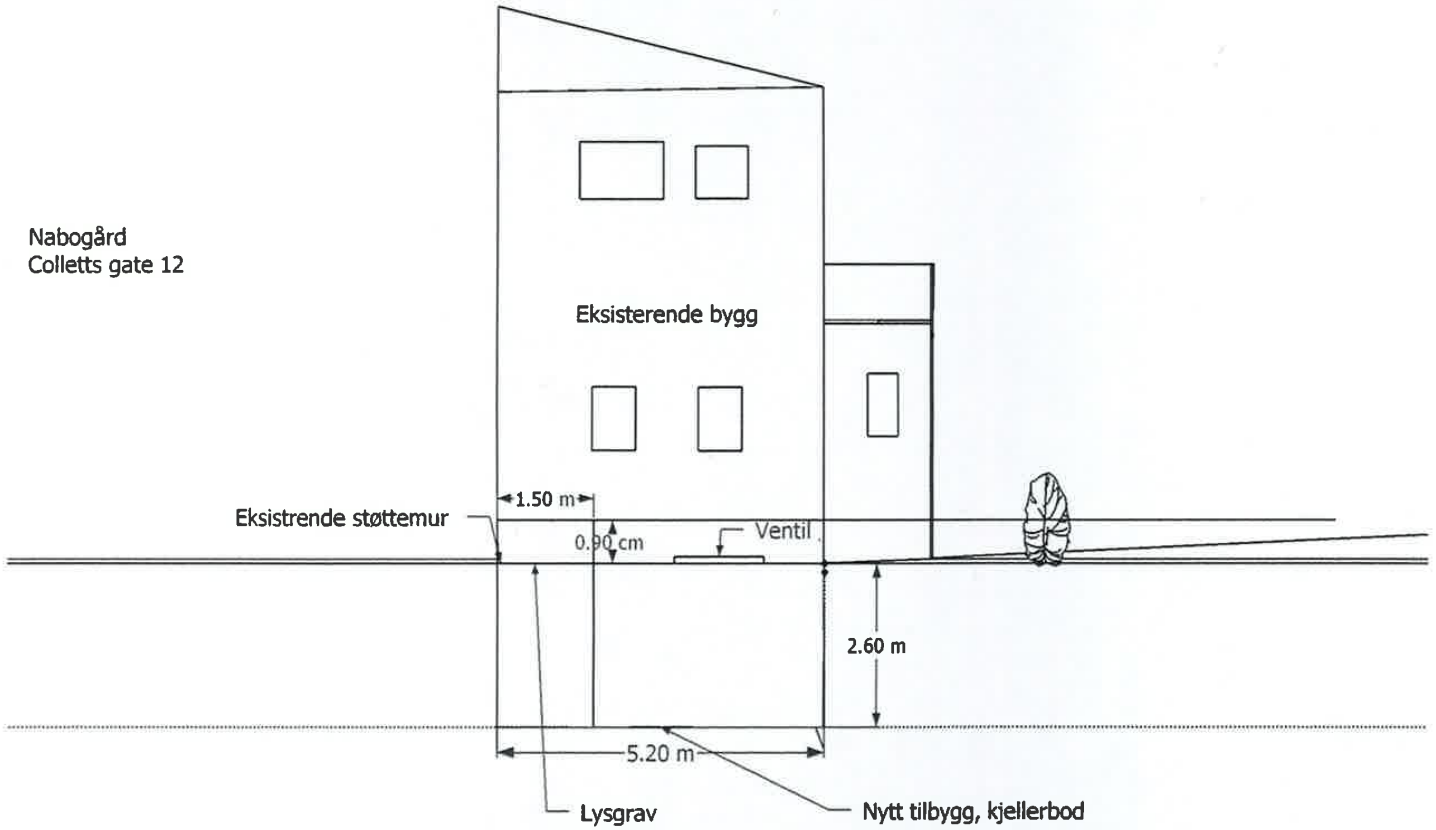
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	☐
Situasjonsplan	D	1 — 1	☐
Tegninger snitt, fasade	E	2 — 3	☐
Andre vedlegg	Q	—	☐

Underskrift

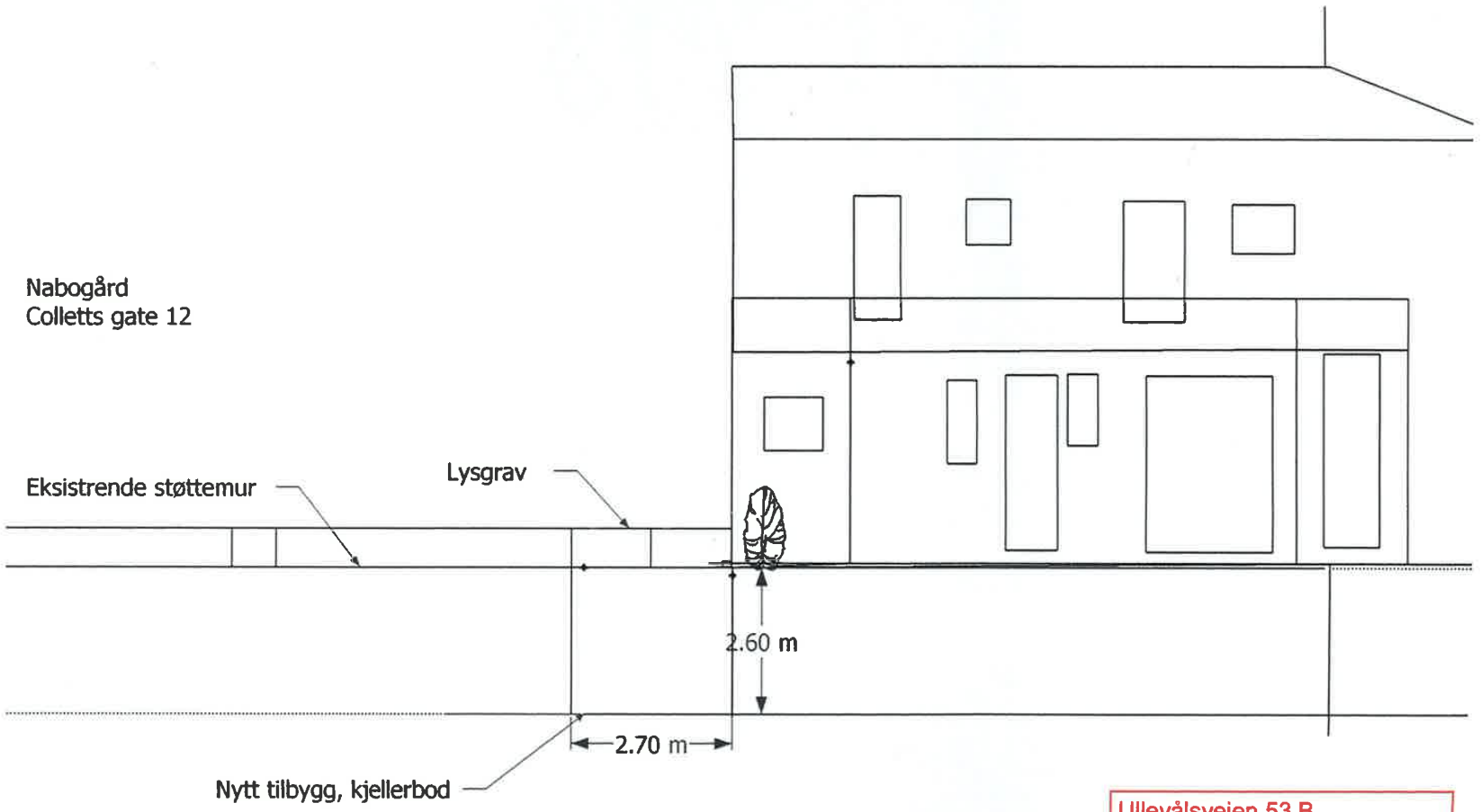
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver: Arild Aspøy


Nabogård
Colletts gate 12
Eksisterende bygg
Lysgrav
1.50 m
1.50 m
Eksistrende støttemur
5.20 m
2.70 m
Nytt tilbygg, kjellerbod
Ullevålsveien 53 B
Gnr 217 Bnr 397
Ansvarlig søker: Arild Aspøy
Målestokk: 1:100
Tegningsnr: Fasade 1



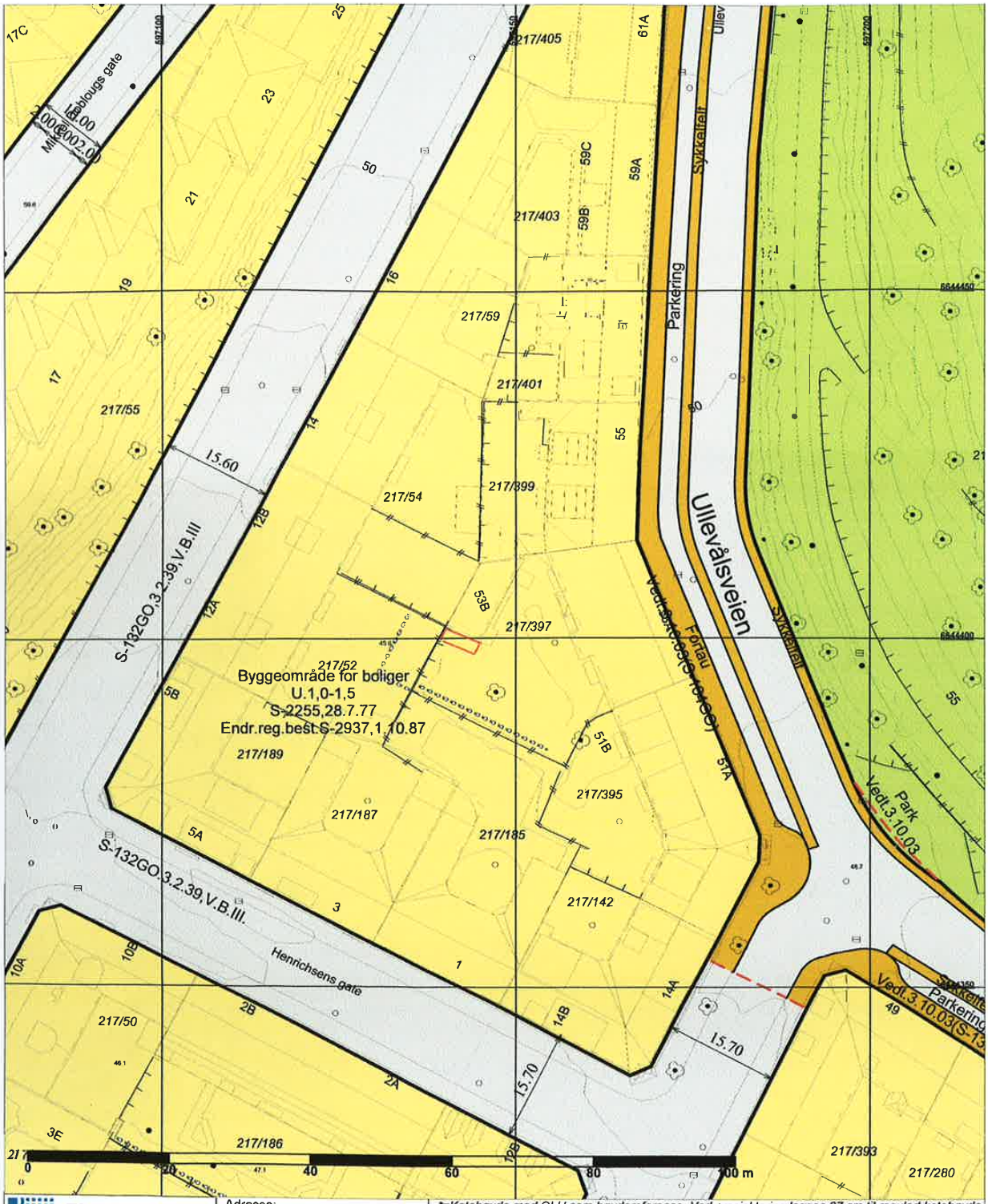
Ullevålsveien 53 B
Gnr 217 Bnr 397
Ansvarlig søker: Arild Aspøy

Målestokk: 1:100
Tegningsnr: Tversnitt sør 1



Ullevålsveien 53 B
Gnr 217 Bnr 397
Ansvarlig søker: Arild Aspøy

Målestokk: 1:100
Tegningsnr:Tverrsnitt øst 1



Plan- og bygningsetaten	Adresse: ULLEVDLSVEIEN 538	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
e- u t—os - ! / 0 1 6	Gnr/Bnr: 217/397	PlottID: / Best.nr.: 86018 / 86302944	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for h0yder pa planlagt bebyggelse ut fra terrenghOydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vart kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektere i trad med reguleringsplanens krav.
Malestokk 1:500	Kartet er sammenstilt for: Byggesak.	Deres ref:	
Ekvidistanse 1m		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			Se tegnforklaring pa eget ark.
H0ydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalniva 2. I tillegg finnes det regulering i f01gende vertikalniva: (Hvis blank: Ingen 0vrige.)	Gjeldende kommunedelplaner:	
Originalformat A3		Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet.	

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ullevålsveien 51

Møtedato	6.5.2026
Møtetidspunkt	16.00
Møtested	Ullevålsveien 51
Tilstede var	3 seksjonseiere: seksjon 14, seksjon 15 + 16 & 17
til sammen	3 stemmeberettigede

Møte avholdt med \ innhentet stemmer på forhånd.

Møte ble åpnet av Trygve Nakling

Saksoversikt

1. **Konstituering**
2. **Styrets årsberetning for 2025**
3. **Årsregnskap for 2025 med budsjett for 2026**
4. **Styregodtgjørelse**
5. **Valg av styret for sameiet**

---

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: **Trygve Nakling**

b) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Trygve Nakling foreslått, og til å underskrive

protokollen ble foreslått **Kristian Fredheim**

c) Opptak av navnefortegnelse for frammøtte og fullmektige

Det ble foreslått å anse de innleverte stemmesedlene som bevis for at vedkommende eier/fullmektige var til stede

Vedtak: **Godkjent**

d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøte var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt

Vedtak: **Erklært som lovlig satt**

---

2. Styrets årsberetning for 2025

Styrets beretning for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: **Godkjent**

---

3. Årsregnskap 2025 med budsjett for 2026

Resultatregnskapet og balanse for 2025 samt budsjett for 2026 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: **Godkjent**

---

4. Styrgodtgjørelse

Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 37 686.

Vedtak: **Godkjent**

---

5. Valg av styre

Det ble foreslått at det sittende styret blir gjenvalgt med 1 år.

Styresammensetningen blir listet opp under.

Sameiermøtet ble hevet kl. 16:05

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder: Trygve Nakling

Kristian Fredheim

Ved valgene på sameiermøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Trygve Nakling (988 49 561) Mail: (trygvenakling@gmail.com)

Styremedlem: Kristian Fredheim (924 47 407) Mail: (kristian.fredheim@gmail.com)

Styremedlem: Lars Sandanger (911 40 404) Mail: (larsmsandanger@gmail.com)

Document ID 09222115557577402816 Signed TN, KF

Verification

Document ID 09222115557577402816

Document

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ullevålsveien 51 2025
Main document
3 pages
Initiated on 2026-05-06 16:12:46 CEST (+0200) by ABG Business Management AS (ABMA)
Finalised on 2026-05-09 17:37:11 CEST (+0200)

Initiator

ABG Business Management AS (ABMA)
ABG Business Management
post@abgbm.com

Signatories

Trygve Nakling (TN)
tn@abgbm.com
Signed 2026-05-06 16:13:27 CEST (+0200)

Kristian Fredheim (KF)
kristian.fredheim@gmail.com
Signed 2026-05-09 17:37:11 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Sameiet Ullevålsveien 51

2025

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 51

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		671 544	671 544	671 541	746 541
Andre inntekter		6 500	3 535	6 000	4 750
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**678 044**	**675 079**	**677 541**	**751 291**
Lønn og personalkostnader	2	38 999	36 999	39 000	43 000
Renhold		20 000	0	26 000	26 000
Kabel-TV/Bredbånd		146 864	139 044	133 000	140 000
Kommunale avgifter		209 287	164 820	130 000	170 000
Strøm og nettleie		30 522	26 675	32 000	30 000
Andre driftskostnader	3	1 423	5 242	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	3	685 337	216 432	132 000	127 300
Eksterne tjenester	3	40 503	38 175	32 000	35 000
Serviceavtaler	3	10 820	34 422	6 000	6 000
Forsikringer		171 966	154 263	135 022	173 775
Andre kostnader	3	13 333	11 633	14 150	18 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 369 054**	**827 704**	**680 172**	**770 675**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-691 010**	**-152 625**	**-2 631**	**-19 384**
DRIFTSRESULTAT:		**-691 010**	**-152 625**	**-2 631**	**-19 384**
Finansinntekter		14 623	13 276	12 000	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**14 623**	**13 276**	**12 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-676 387**	**-139 349**	**9 369**	**-19 384**
Resultat		**-676 387**	**-139 349**	**9 369**	**-19 384**
Overført annen egenkapital		**-676 387**	**-139 349**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-676 387**	**-139 349**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 51

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		1 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		73 570	65 392
Sum fordringer		**74 570**	**65 392**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	360 218	949 969
SUM OMLØPSMIDLER		**434 788**	**1 015 361**
SUM EIENDELER		**434 788**	**1 015 361**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		324 848	1 001 235
Sum opptjent egenkapital		**324 848**	**1 001 235**
SUM EGENKAPITAL	5	**324 848**	**1 001 235**
Leverandørgjeld		93 096	0
Annen kortsiktig gjeld		16 844	14 126
Sum kortsiktig gjeld		**109 940**	**14 126**
SUM GJELD		**109 940**	**14 126**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**434 788**	**1 015 361**

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 51

Trygve Nakling	Kristian Kyrkjebø Fredheim	Lars Martin Sandanger
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	586 884
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	84 660
Andre inntekter	6 500
Sum driftsinntekter	**678 044**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	34 180	32 427
Arbeidsgiveravgift	4 819	4 572
Sum lønnskostnader	**38 999**	**36 999**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	1 423
Sum andre driftskostnader	**1 423**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	27 133
Reparasjon av gesims og maling - City Taktekking AS	85 559
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	11 846
Brannvarsling og skallsikring annet	36 185
Nødlys - Norsk Brannvern AS	90 240
Rep. og vedlikehold prosjekt - skillekonstruksjoner, dører	420 874
Egenandel forsikring	12 000
Sesongarbeider på uteområder	1 500
Sum reparasjon og vedlikehold	**685 337**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	1 969
Forretningsførsel og regnskap	31 350
Tredjepartsopplysninger	5 100
Annen fremmed tjeneste	2 084
Sum eksterne tjenester	**40 503**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	3 125
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	7 695
Sum serviceavtaler	**10 820**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 017
Bank- og kortgebyrer	2 865
Annen kostnad	2 846
Tap på fordringer	105
Sum andre kostnader	**13 333**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto 1503.87.45597	360 218
Skattetrekkskonto 1506.22.59040	0
Saldo per 31.12.	**360 218**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	1 001 235
Årsresultat	-676 387
Saldo 31.12	**324 848**

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0244/26
Vår ref.: 709-1-04/9893
Dato: 03.08.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Ullevålsveien 51.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Ullevålsveien 51**
Organisasjonsnummer:	991948945
Gårds- og bruksnummer:	217 / 395
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	0171 OSLO
Eier/medeier:	Luther, Erik

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV	660.00
Felleskostnader	2 820.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 480.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 5 191**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 23 306

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

Sameiet Ullevålsveien 51 har ingen lån per 03.08.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i sameiet
Styregodkjenning:	Ved salg og utleie/fremleie av seksjon skal styret skriftlig underrettes.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 55674604
Dyrehold:	Se sameiets vedtekter
Parkering:	Nei
Internett/TV:	Sameiet har en kollektiv avtale på TV og internett hos Telia
Sikringsordning:	Sameiet har ikke sikringsordning
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret.
Øvrig informasjon:	På vegne av sameiet fakturerer også forretningsfører et administrasjonsgebyr/flyttegebyr kr. 1 000,- som belastes kjøper (ny eier). Denne fakturaen skal også tas med i oppgjør.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 03.08.2026:	kr. 3 480.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Trygve Nakling
Epost:	trygvenakling@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap

- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

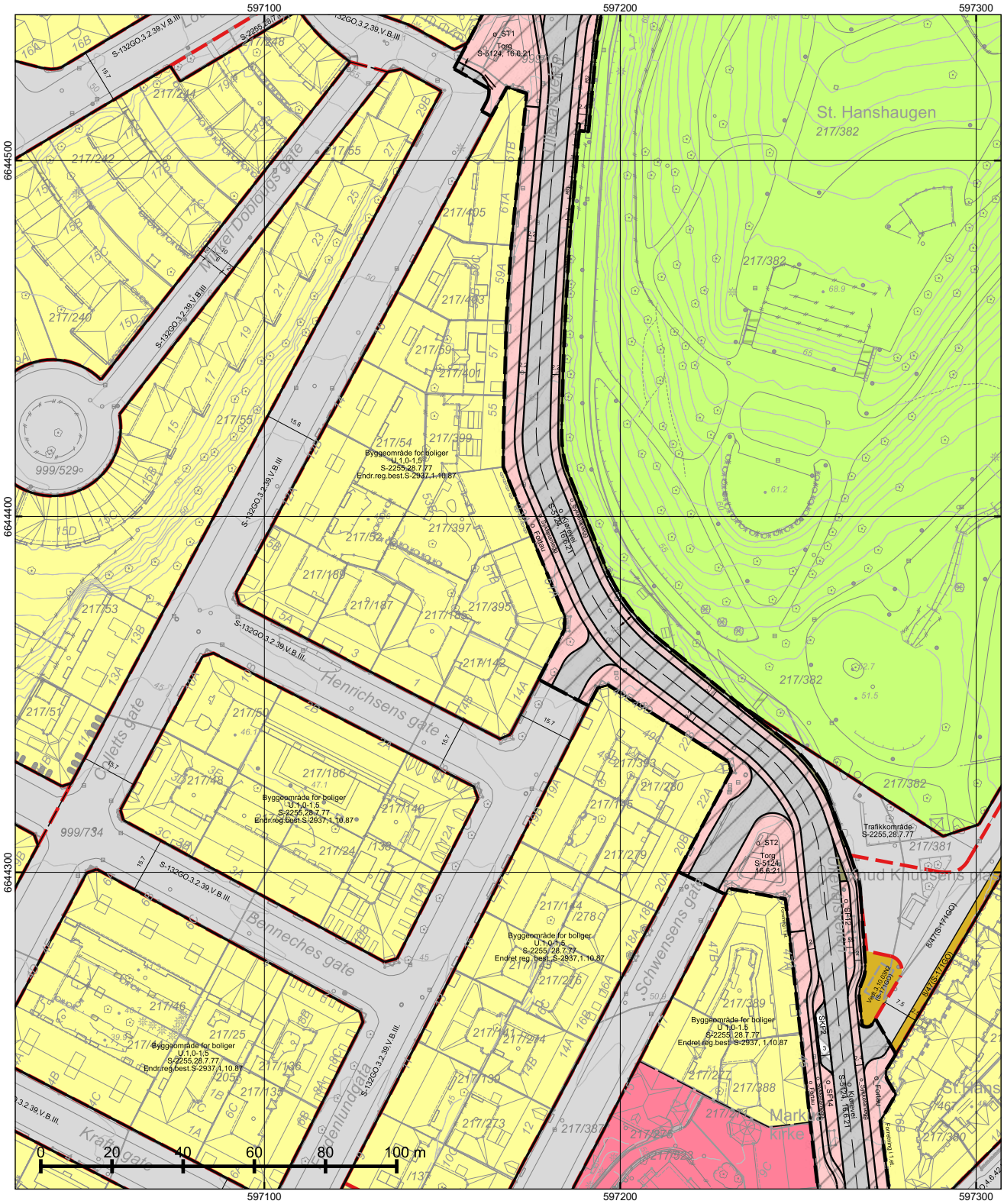
Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

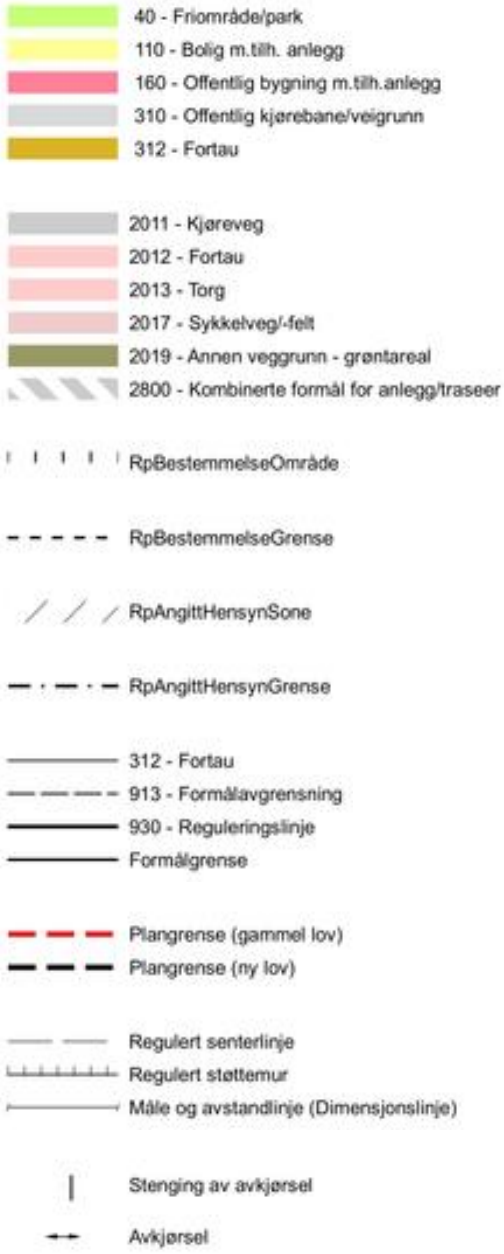
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

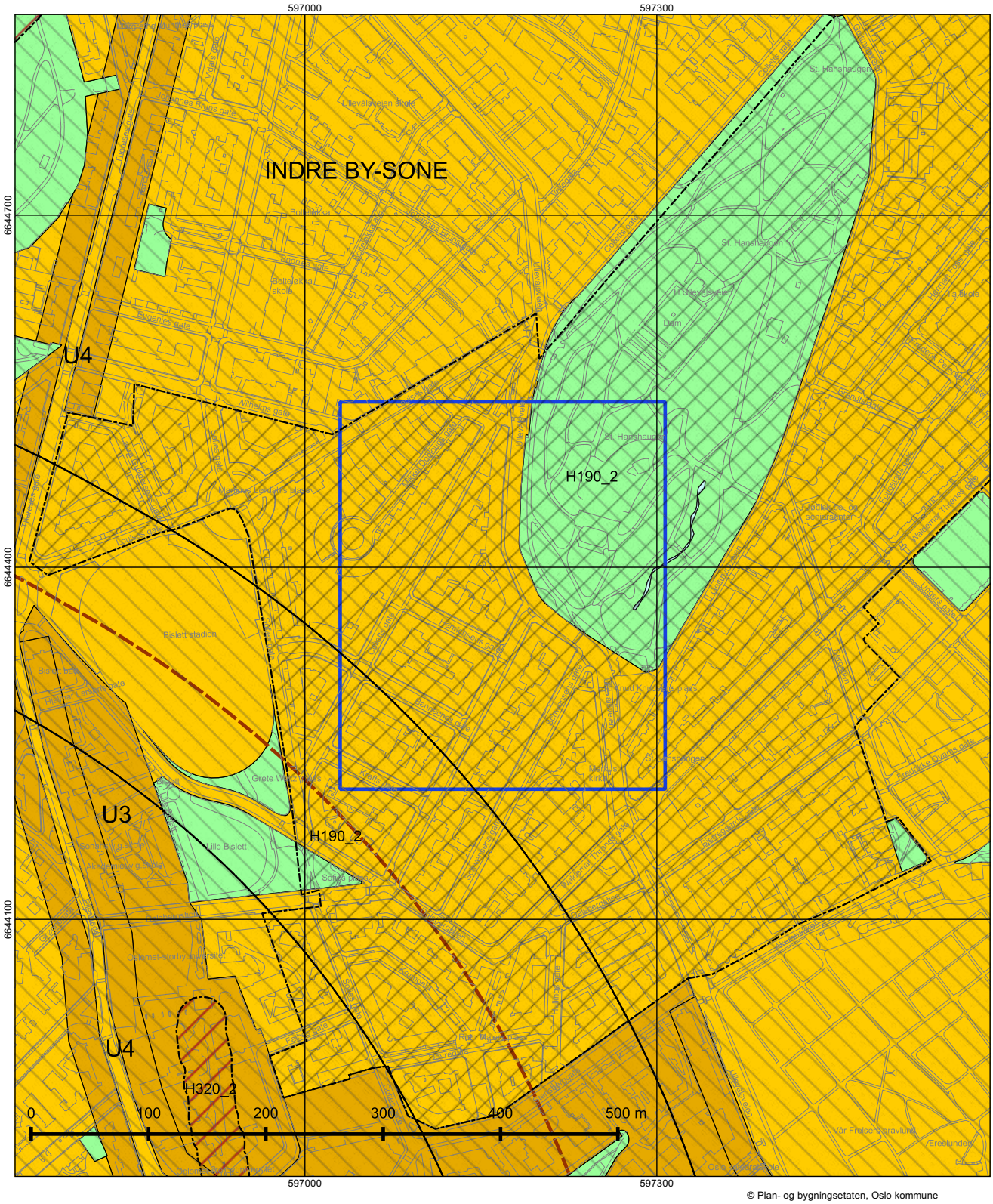
PlottID/Best.nr: 160873/ 86537026
Deres ref.:
Adresse: Ullevålsveien 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/395

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160873/86537026
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5124

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ullevålsveien mellom Colletts gate og Akersgata

Vedtaksdato: 16.06.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201802948
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 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

Planens hensikt

Hensikten og formålet med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal Ullevålsveien utformes som en strøksgate der det legges til rette for varelevering, kollektivtrafikk og nye møteplasser.

Det regulerte området er vist på plankart merket UTI 201802948 datert 20.04.2020, revidert 22.09.2020.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering og prinsippene i «Strategi for overvannshåndtering i Oslo» skal legges til grunn.

1.2 Kommunalteknisk anlegg

Det skal vises aktsomhet for eksisterende tekniske anlegg som ligger innenfor planområdet. Netteier skal kontaktes i god tid før byggestart.

1.3 Frisikt

Frisiktlinjer skal følge gjeldende Gatenormal for Oslo..

1.4 Geoteknikk

Ved tiltak vedrørende teknisk infrastruktur og løsninger for overvannshåndtering i bakken vil man måtte påse at grunnen er stabil før man iverksetter tiltaket.

1.5 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasse og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelser

Alle arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige.
Avkjørsler til eiendommer er vist med avkjørselspil på plankartet og utformes i henhold til gjeldende gate- og veinormal for Oslo. Stenging av gjennomkjøringsvei ved krysset Collets gate x Ullevålsveien er vist med juridisk symbol for stengning av avkjørsel.

2.2 Kjørevei

Det tillates opparbeidet busslommer, midtrabatter samt trafikkøyer innenfor formålet.

2.3 Fortau (felt o_SF1- o_SF31)

Feltene o_SF5, o_SF6, o_SF12, o_SF14, o_SF21, o_SF24, o_SF27 og o_SF28 skal benyttes til repos. Innenfor feltene tillates det oppført leskur med tilhørende møblering og/eller installasjoner i tilknytning til kollektivholdeplass. Det er tillatt med beplantning og oppføring av skilt, armatur og lysregulering innenfor feltene. Trapper innenfor feltene, tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg, skal bevares.

2.4 Torg (felt o_ST1 – o_ST2)

Innenfor feltene tillates oppført armatur, skilting, møblering og beplantning. Det skal beplantes med nye trær innenfor hvert enkelt felt. På plassene skal tiltak for overvannshåndtering implementeres der det teknisk lar seg løse. Over o_ST1 tillates det kjøreatkomst via Collets gate til gnr/bnr 217/67 og 217/68. Møblering og beplanting må ikke hindre viktige siktlinjer eller være til hinder for gående og syklende. Belysning skal ikke være til sjenanse for naboer.

2.5 Sykkelanlegg
Sykkelfeltene tillates opparbeidet på forhøyning med kantstein mot kjøreveien.

2.6 Annen veigrunn – grøntareal (felt o_SVG1 – o_SVG14)
Arealer avsatt til formålet skal gis et grønt preg, beplantes, steinsettes eller opparbeides på annen parkmessig måte. Områdene kan brukes til grøfteareal, skjæringer, snødeponi og etablering av tiltak for overvannshåndtering. Innenfor området tillates det terrengendringer. Det tillattes også å oppføre armatur, skilting og lysregulering. Innenfor felt o_SVG2, o_SVG7 og o_SVG8 tillates det å oppføre støttemurer og gjerde som vist på plankart. Støttemur er vist med eget linjesymbol på kartet.

2.7 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SKF1 – o_SKF5)
Innenfor felt o_SKF1 er det tillatt å oppføre armatur, skilting og lysregulering, dette skal ikke være til hinder for kjøreatkomst. Innenfor felt o_SKF2 – o_SKF4 er det tillatt med varelevering.
Felt o_SKF5 kan benyttes til parkering. Områdene kan også benyttes til snødeponi og etablering av tiltak for overvannshåndtering.

2.8 Avkjørsler
Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Utforming av avkjørsler skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune.

3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (felt H570)
Innenfor hensynssone H570 må det tas spesielle hensyn for å sikre bevaring av kulturmiljøet. Med dette menes spesielt verdifulle bygningsmiljøer i området Bislett – St. Hanshaugen - Ila. Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres. Trapper tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg skal bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Eksisterende støttemurer i St. Hanshaugen skal bevares, men det tillates inngrep i mur for å tilfredsstille stigningsforhold for nytt veianlegg.

4 Bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde (felt #B1 - #B3 - Utforming)
Ved en reetablering av støttemur skal gjenbruk av opprinnelige materialer tilstrebes, og muren skal for øvrig utføres med høy materialkvalitet. Nye støttemurer skal ha samme materialbruk som øvrige støttemurer langs St. Hanshaugen. Ved etablering av gjerde, skal gjerdet ha samme uttrykk og arkitektoniske utforming som de eksisterende i St. Hanshaugen.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Før rammetillatelse
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann-og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

5.2 Før igangsettingstillatelse
Ved søknad om igangsettingstillatelse for opparbeidelse av gate skal det foreligge en landskapsplan. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner. Planen skal også vise hvordan kulturminner skal beskyttes i anleggsperioden. Landskapsplanen skal vise hvilke områder innenfor planområdet som skal brukes til rigg- og anlegg i byggefasen.

5.3 Vilkår for gjennomføring
Før eksisterende HC-plasser i Ullevålsveien fjernes, skal tilsvarende nye HC-plasser være etablert i sidegatene.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.06.2021 sak 169. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.06.2021

Expeditions-Dokument

angaaende Foranstaltninger.

jvnr. Matr.-No. 63 Christiania 173

Indleveret 6 December 94 Attesteret

57–95 181/94.

Overrender K. Opmaaling-Inspektør Kj
Erklæring.

Christiania 7 December 1894
Lem. Linthoe

701/94 Tinkt at bemærke

Til Stadsingeniør.

Overrendes undertegnede Fundamentskommission.
Tinkt at bemærke ved Klækkene maa den almindelige Isolationsanordning anordnes for hele den Del der vender ind til Kjøkkenrum. Begge Haandtrappeløb maa udføres af ildfast Materiale. De øverste Balkoner kan formodentlig ikke behandles efter de for disse Gjældende Bestemmelser.
Anmeldelsen indeholder Anmodning om Anbringelse af haugende Kamp[e] ledsaget af skriftlig Beregning.
Forøvrigt intet at bemærke.
Christiania 8 December 1894
Lem Linthoe

Klækkene maa indrettes saaledes at Røgrørsudspilderne ikke vender ud mod Gaarden af Kjøkkenpiben.
Christiania d. 12 December 1894.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flux Arkitekter AS
Akersbakken 10
0172 OSLO
post@flux.as

Dato: 17.11.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002367-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 51	Eiendom:	217/395/0/0
Tiltakshaver:	Christian Haug	Adresse:	Ullevålsveien 51 H0401, 0171 OSLO
Søker:	Flux Arkitekter AS	Adresse:	Akersbakken 10, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 51

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 11.05.2010

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
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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2010 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Christian Haug, Ullevålsveien 51 H0401, 0171 OSLO, christian@spgroup.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14052013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199901500-30**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Ullevålsveien 51

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

TotalProsjekt v/ Tord Berntsen
Kleiva 2
1088 OSLO

Dato: 05 MAI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199901500-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 51	Eiendom:	217/395
Tiltakshaver:	Nord & Strand Eiendom AS	Adresse:	Tarlebøveien 20, 5009 BERGEN
Søker:	TotalProsjekt v/ Tord Berntsen	Adresse:	Kleiva 2, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ flg. deler av tiltaket: **1. etasje, kjøkken, baderom.**

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
seksjonsleder

Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

TotalProsjekt v/ Tord Berntsen
Kleiva 2
1088 OSLO

05 APR. 2002
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199901500-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stein B. Engeseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Ullevålsveien 51	Eiendom:	217/395/0/0
Tiltakshaver:	Nord & Strand Eiendom AS	Adresse:	Tarlebøveien 20, 5009 BERGEN
Søker:	TotalProsjekt v/ Tord Berntsen	Adresse:	Kleiva 2, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

AVSLAG

Svar på søknad om om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 74.1 og Teknisk forskrift §§ 10 – 31, 10 – 33 og 10 – 34.

Søknaden omfatter endring av kjellerareal til selvstendig leilighet. I henhold til rammetillatelsen var kjellerarealet fra før godkjent som tilleggsarealer til overliggende leilighet i 1. etg. I henhold til tillegget er nå interntrapp fjernet og eget kjøkken vist i kjellerarealet.

Endringene er ikke nabovarslet og det foreligger ikke skriftlige protester til søknaden.

Dårlige lys- og utsynsforhold med lyskasser for vinduene samt lite volum for soverom og manglende tørrbod m. m. er begrunnelse for avslag av selvstendig leilighet i kjeller. Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelse av de endrede arbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 02.11.99 og igangsettingstillatelse ble gitt 25.11.99. Dertil er det gitt brukstillatelse for deler av tiltaket, 1. etasje, kjøkken og baderom, den 05.05.00. Arbeidene på kjellerplan var da blitt utsatt.

Endringssøknaden:
I henhold til rammetillatelsen var kjellerarealet godkjent som tilleggsarealer til overliggende leilighet i 1. etg. Endringssøknaden viser omgjøring av kjellerarealet til en selvstendig leilighet. I henhold til endringssøknaden er nå interntrapp fjernet og eget kjøkken vist i kjellerarealet.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vinduene er noe større enn normalt for kjellervinduer, men med vinduene plassert opp mot taket og at det er lyskasser for vinduene, gir liten mulighet for utsyn. Det er også langt opp til vinduet da det er en ganske stor takhøyde på ca. 275 cm.
Det som fra før var angitt som kott/bod er nå omgjort til soverom. Grunnflaten er kun ca. 4,4 m2 og rommets volum blir ca. 12 m3. Ingen erstatning for boden er vist.

Det ble den 14.04.00 innsendt skjema med anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med påskriften "kjeller ikke utført". Senere ble på ny slikt skjema innsendt datert 14.05.01. Det må da forutsettes at de endrede arbeidene allerede er utført, uten forutgående godkjenning.

Etaten har, under tiden fra mottatt dokumenter med bl. a. skifte av ansvarshavende og "som bygget"-tegninger, anmodning om ferdigattest m.m., vært kontaktet av styremedlemmer i boliggården med uttalelser om uregelmessigheter og at man ville komme tilbake med skriftlig innvendinger. Dette har imidlertid ikke innkommet, men uregelmessighetene går likevel tydelig frem av den innsendte dokumentasjon.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jfr. S-2255 datert 28.07.77, med endring av reguleringsbestemmelsenes § 7, jfr. S-2937 datert 01.10.87.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er allerede utført med endringer uten forutgående godkjenning.
Endringene skulle i forkant vært omsøkt, nabovarslet og avventet Plan- og bygningsetatens avgjørelse før eventuell iverksettelse.
Tiltaket er oppført i strid med rammetillatelsen. Det oppfyller ikke lovens krav til bolig, kfr. plan og bygningslovens §74.1, og er også i strid med teknisk forskrift §§10:31, 10:33 og 10:34 vedr. romvolum, lys, utsyn og klesbod/ekstra skapplass.
Kjellerarealet ble tidligere godkjent som tilleggsarealer for overliggende leilighetsareal med interntrapp mellom etasjene der rommene i kjeller var definert som arbeidsrom, vaskerom, bad/wc og bod m.m.
Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at de angjeldende arealer i kjelleren, med planløsning som vist og med mangelfulle lys- og utsynsforhold m. m., ikke er egnet som selvstendig leilighet.

Etaten har derfor funnet å måtte avslå søknaden om endring.

Det vises til plan- og bygningslovens §110 nr. 2 om straffeansvar for den som utfører eller lar utføre tiltak uten nødvendig tillatelse eller i strid med vilkårene i slik tillatelse.

Byggesaken vil bli overlatt vår avdeling for tilsyn for videre oppfølgning.

Eventuell revidert søknad:
Tiltaket må enten tilbakeføres til den løsningen som er godkjent eller ny søknad om endring innsendes.
Oppholdsareal i kjeller fordrer intern forbindelse mellom planene. Det vites ikke fra etatens side om f. eks. trapperom mot sør kan innlemmes i leiligheten som egen interntrapp.
Dersom det søkes på ny om endring, må det innsendes korrigerte tegninger.
Klargjøring om boder/oppbevaringsmulighet for klær m.v. er da nødvendig i forhold til evt. ny situasjon.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:
I henhold til forvaltningslovens § 16 varsles det om at pålegg om tilbakeføring til den løsningen som ble godkjent, i medhold av plan- og bygningslovens § 113, vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet eller ny søknad om endring iht. ovennevnte signaler er innsendt innen 1. august 2002.

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

Gebyr:
Faktura i hht. gjeldende gebyrregulativ er tilsendt.

Klageadgang:
Dette avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Stein B. Engeseth
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Kopi til: Tiltakshaver
Voraa Entreprenørfirma, Vestliveien 24 B, 1344 Haslum

Anmeldelse
Tegning

NB 494
1930

Ekspedisjons-Dokument

angående innledn. for vannklosett

på matr.-nr. 51 Ullevaalsveien

Innlevert 25 mars 1930 Attestert

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 001310 29 MRS 1930
KONTORAVD.

Omsendes Oslo helseråd - v/ vann - v/ Klaakkvesen

Oslo den 25-te mars 1930

A. Hilland

Omsendes Oslo vann- og Kloakkvesen.
Klosettene må innredes efter de gjeldende regler for W.C. rum
når rummes Kvoost om direkte lys. Klosettene må ekspres frisk-
luftstilførsel. Forøvrig anbefales anbringelse på lettigelse av, at
trappene settes i tett stand. Klosettene i trappeoppgangen må beskyttes
mot frost.

Oslo helseråd 29/3 1930.

S. Diesen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM
klove@knut.klove.no

Dato: 21012009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200712139-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 51	Eiendom:	217/395/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 51, v./E. Johnsen	Adresse:	Ullevålsveien 51, 0171 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Sameiet Ullevålsveien 51, v./E. Johnsen, Ullevålsveien 51, 0171 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsensgate 19[illegible] 11 60 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innredning loftsetasje
"tir" leilighet og hybelleiligheter

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Ullevålsveien 51		73/3390

Byggherre

Thorups Ingeniørkontor A/S,
Inkognitogt. 30 B,

Oslo 2.

Ansvarshavende

Tømmerm.Per K.Rekkedal,
Ropernveien 4 C,

1335 Snarøya.

Dato GI/TL
19.mai 1978

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

For bygningssjefen

fung. bygningsinspektør
G.Torp

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[illegible] 58 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Nødvendige forandr.arb.
[illegible]

Meldt GAB F 27/2-85

Arbeidssted	Matrikl	Nr. 74/2589
[illegible]veien 52		

Byggherre
Torvald Lg.kontor A/S,
Inkognitogt. 30 B,
Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Aabjørn A.Thorup,
Inkognitogaten 30 B,
Oslo 2

EKD/SB

Dato
23.februar 1985.

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

Per bygningssjefen

Byggingeniør
Per H.Berglie

For ligningen omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av kommen og gulder. Ikke for installasjon av sanitæranlegg, centralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Anmeldelse
Tegning. N.D.

BYGNINGSCHEF
B. J. No. 534
1921

508
1921

Expeditions-Dokument

angaaende Garage

paa Matr.-No. 51 Ullevoldsveien V

Indleveret 25de juli 1921 Attesteret

(Duplikatet sendt brandchefen.)

Oversendt Kria. Sundhedskom.
27/7. 21.

534
1921

H. J. Sparre.

Sundhedskommissionen har fattet saadan
Beslutning:

Dispensation fra Bygningsloven
§ 30 2. anbefales imødekommet i henhold
til § 102 2. Garagen maa dog bygges
paa en av Sundhedskommissionen
godkjendt maate.

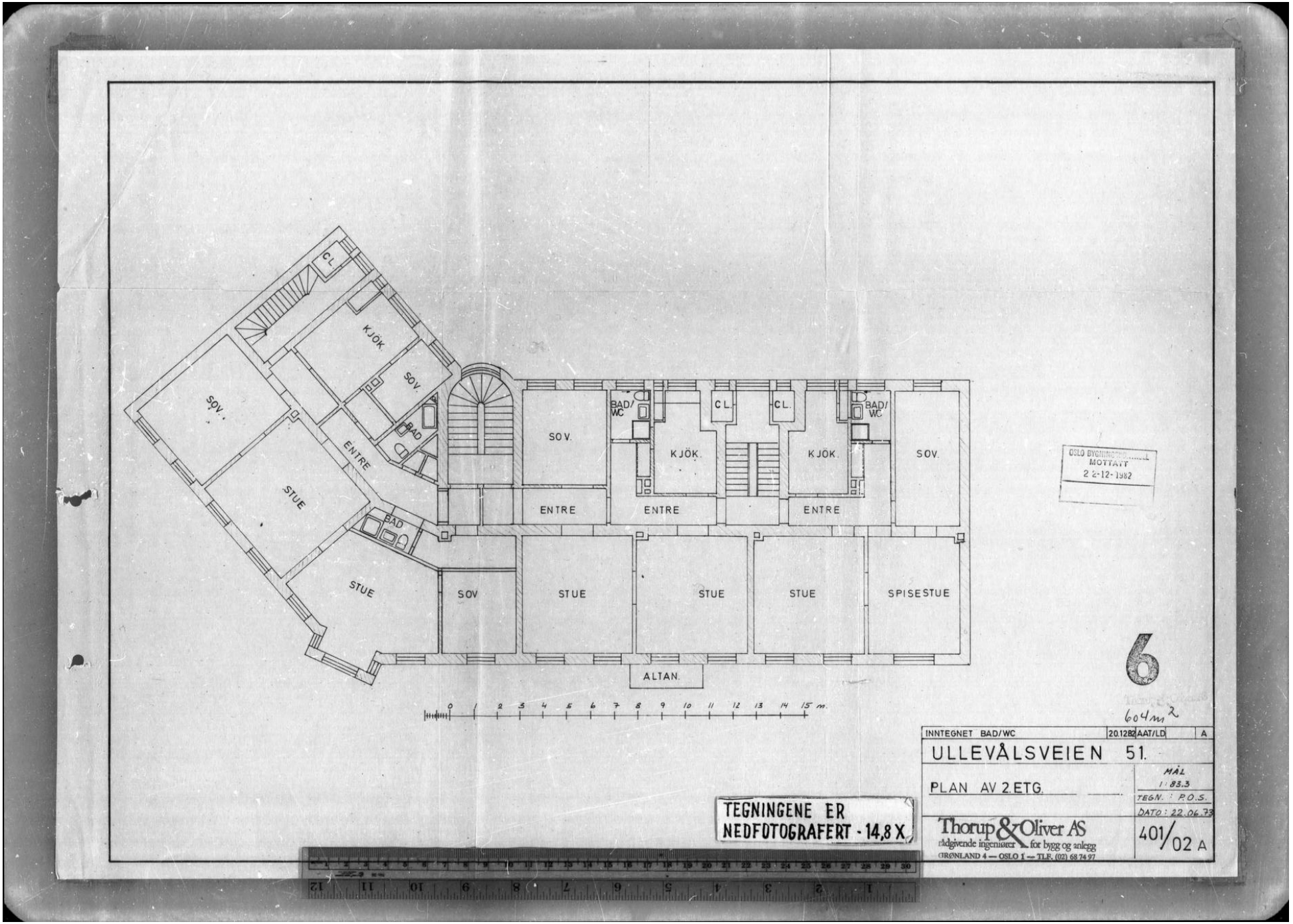
Kristiania sundhedskommission 8 August 1921.
Efter bemyndigelse

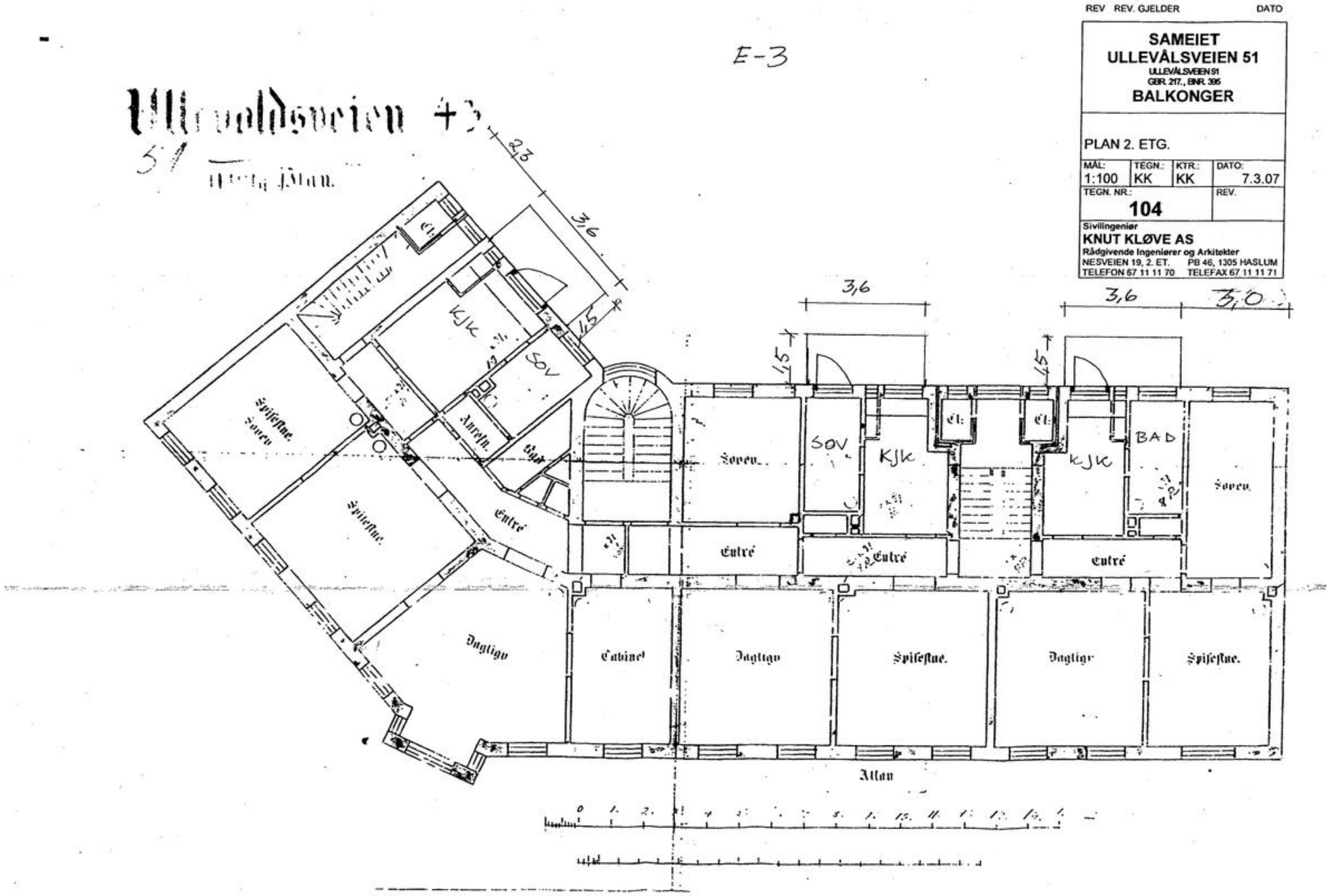
A. Dir.

Sigurd Bay.

534/21

1126
21
INGENIØR


CL.
KJØK.
SOV.
SOV.
BAD
ENTRE
STUE
BAD.
STUE
SOV
SOV.
BAD/ WC
CL.
CL.
BAD/ WC
KJØK.
KJØK.
SOV.
ENTRE
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
STUE
SPISESTUE
ALTAN.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
OSLO BYGNINGSR.....
MOTTATT
2 2-12-1982
6
604m²
INNTEGNET BAD/WC 20.12.82 AAT/LD A
ULLEVÅLSVEIEN 51.
PLAN AV 2.ETG.
MÅL 1:83.3
TEGN.: P.O.S.
DATO: 22.06.73
Thorup & Oliver AS
rådgivende ingeniører for bygg og anlegg
GRØNLAND 4 — OSLO 1 — TLF. (02) 68 74 97
401/02 A
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



REV REV. GJELDER DATO

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 51
ULLEVÅLSVEIEN 51
GBR. 217., BNR. 395
BALKONGER

PLAN 2. ETG.

MÅL:	TEGN.:	KTR.:	DATO:
1:100	KK	KK	7.3.07

TEGN. NR.: **104** REV.

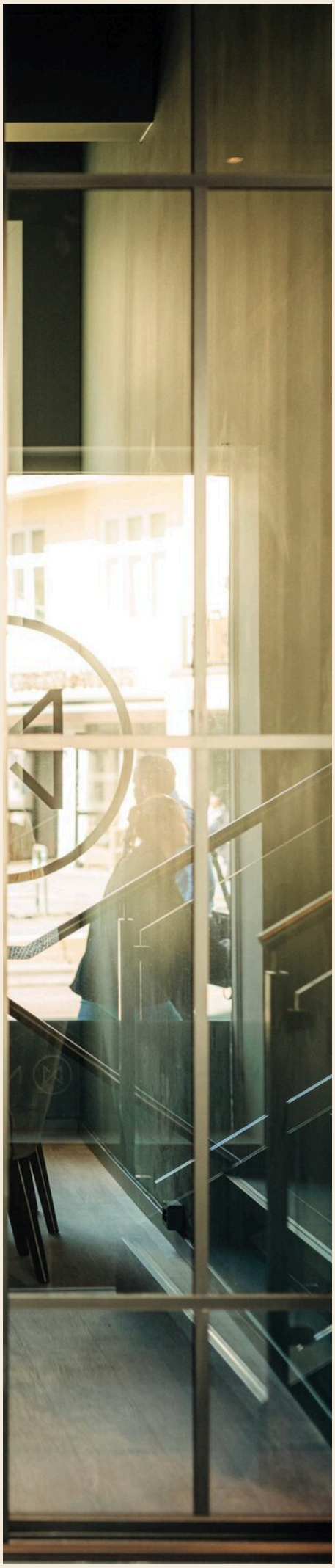
Sivilingeniør
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkitekter
NESVEIEN 19, 2. ET. PB 46, 1305 HASLUM
TELEFON 67 11 11 70 TELEFAX 67 11 11 71

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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: 5-0244/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 51A (Vender mot Frydenlundgata) 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 395, snr 4 (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:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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