NORDVIK

Ullevålsveien 88C

2 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 88C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
71	Vedlegg
118	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomført 4-roms i klassisk bygård | 2 bad |
Peisovn | God takhøyde | Tilbaketrukket & attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**11 800 000,-**
Omkostninger	**296 360,-**
Totalpris	**12 108 259,-**
Fellesgjeld	**11 899,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 989,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

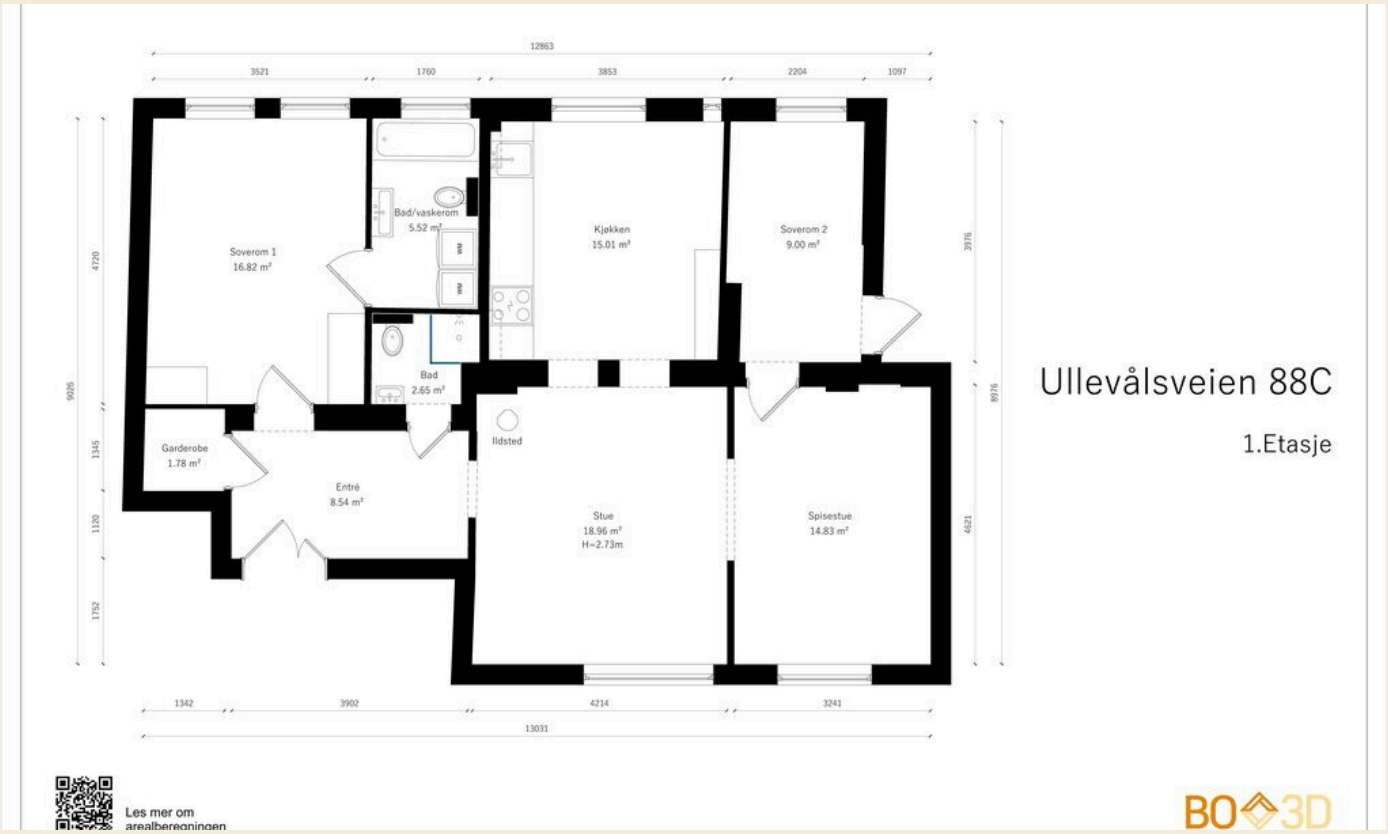
Velkommen til en sjelden flott og gjennomført 4-roms selveier i en klassisk bygård fra 1914. Her får du vakre originale detaljer kombinert med moderne, skandinavisk stil. Leiligheten ligger usjenert og tilbaketrukket i høy 1. etasje, med rolig beliggenhet og svært hyggelig atmosfære.

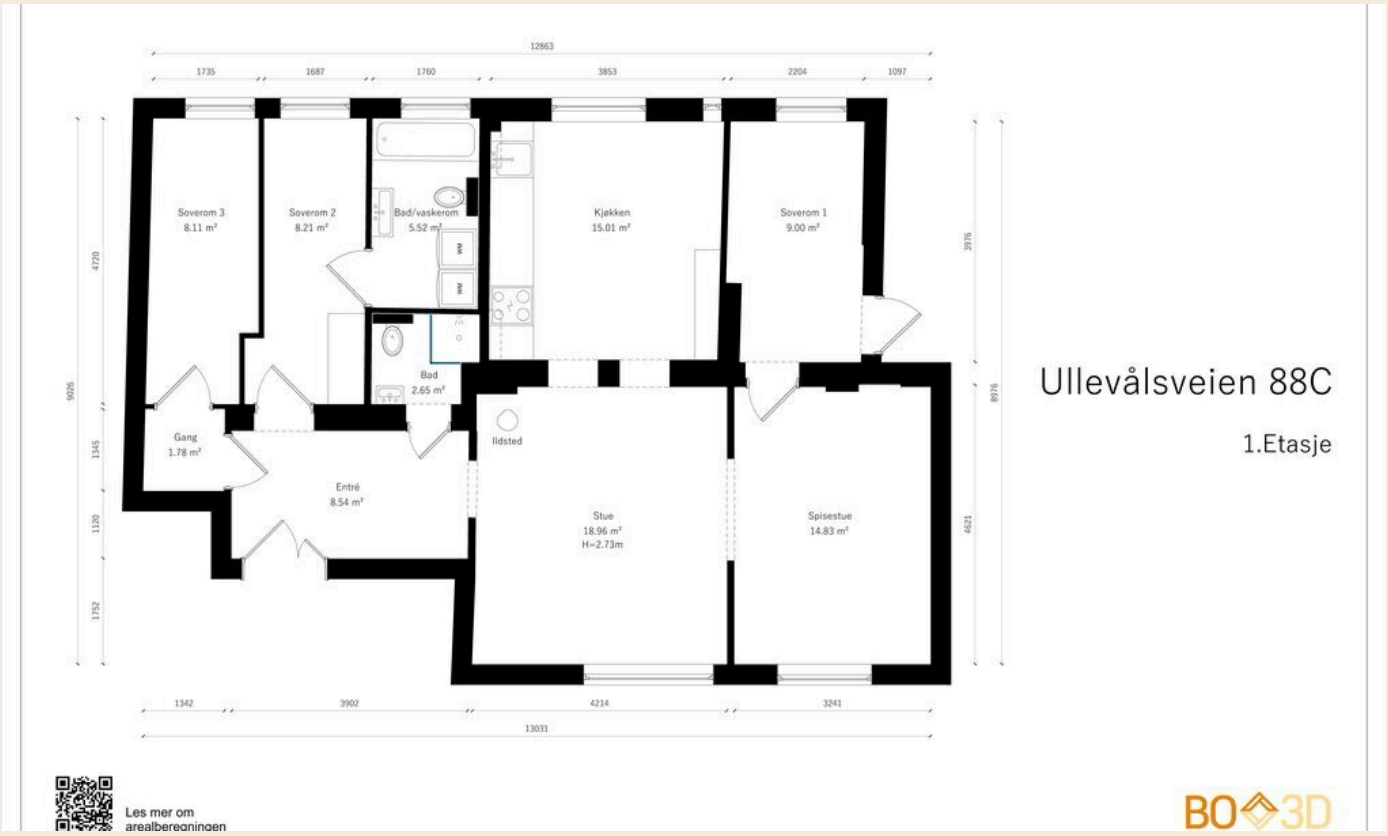
Innvendig kan du nyte luftige rom med generøs takhøyde på ca. 280 cm, store vindusflater, slipt furugulv, originale fyllingsdører, takrosetter og peisovn. Alle de klassiske elementene er harmonisk kombinert med moderne materialvalg og gjennomført innredning. Kjøkkenet fra 2021 har eksklusive materialer i eik og stål, og boligen fremstår generelt velholdt med lite slitasje.

2 bad, hvorav ett med badekar
Romslig stue og separat spisestue
Veldrevet og barnevennlig sameie
Rolig og skjermet beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm





Alternativ planløsning


Leiligheten ligger i en høy første etasje med lite innsyn, tilbaketrukket fra veien i et stille og rolig område.






Meget god takhøyde
på ca. 2,8 meter gir
en nydelig romfølelse
i leiligheten.








Boligen har elektrisk oppvarming og peis i stuen.






Materialene eik og stål skaper et moderne og tidløst uttrykk.


Alle hvitevarer er integrerte og følger med boligen.





Den gjennomgående planløsningen mellom stuen, kjøkkenet og spisestuen gir en herlig romfølelse. Det er originale tregulv i hele leiligheten som ble slipt og hvitlakkert 2023/24.





Det første du møter er en romslig entré/gang.

Boligen har originale heltre fyllingsdører. Det er god oppbevaringsplass i gangen og walk-in-garderoben.





Garderobe ved entré. Det perfekte stedet å stue unna rotet når gjestene kommer på besøk.

Hovedsoverom med en-suite bad. Begge soverommene vender mot stille bakgård.

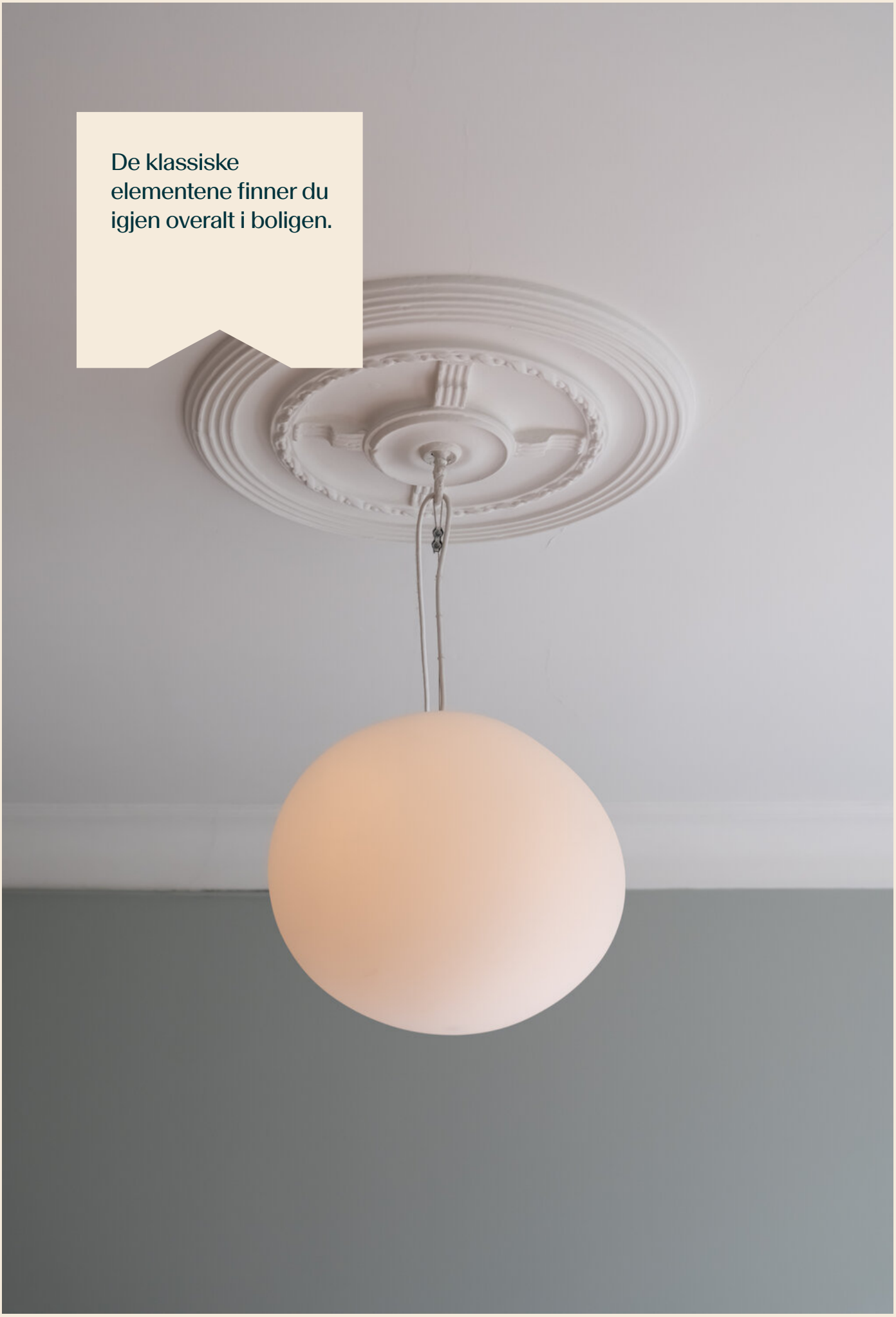




Soverommet er malt i moderne fargepalett.

God plass til dobbeltseng og rikelig med garderobeskap.




De klassiske elementene finner du igjen overalt i boligen.

Direkte tilgang til eget bad fra hovedsoverom.





Bad/vaskerom er pusset opp i 2017 iht. tidligere salgsoppgave. Smakfullt innredet med innmurt badekar og dusj.

Praktisk benk bygget rundt opplegget for vaskemaskin og tørketrommel.




Praktisk gjestebad
med inng. fra gangen.
Dette badet ble også
opplyst å være pusset
opp i 2017 iht.
tidligere salgsoppg.


Soverom nr. 2. Fra dette rommet har du også dør som fører ut til baktrappen og videre rett ut til bakhagen.

Det er sol i forhagen om ettermiddagen og kvelden.





Vakker forhage med sittegrupper og felles grill.

Boligen vender ut mot en rolig enveiskjørt gate.






40

I bakhagen er det sol på formiddagen. Her finner du flere plantekasser, epletrær, felles trampoline for de små, m.m.





Rett rundt hjørnet finner du flere hyggelige cafeér, restauranter, nisjebutikker, m.m. I tillegg er det kort avstand til parker som Idioten, St. Hanshaugen park, Sophus Bugges plass og Stensparken.



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
56-0138/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 88C, 0451 OSLO
Gnr 220, bnr 91, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sara Mohn Arentz-Hansen
Thomas Aronsen

Kjøpesum og omkostninger
11 800 000,- (Prisantydning)
11 899,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 811 899,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
295 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
296 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
309 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 108 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 121 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1914

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 116 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, garderobe, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom.
Total BRA: 102 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Bod, bod 2.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer to kjellerboder på 8,8 kvm og 5,2 kvm. oppført som BRA-e.
Gulvareal på loft er målt til 8 kvm, loftsbod med skråtak og ikke måleverdig areal og ført opp som ALH.

Innhold
Lekker og gjennomgående 4-roms selveier beliggende i høy 1. etasje i klassisk bygård fra 1914.

Leiligheten inneholder:
Entré/gang, garderobe, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, bad samt bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 2 romslige kjellerboder på ca. 8,8 kvm og 5,2 kvm
- Loftsbod på ca. 8 kvm gulvareal (ikke måleverdig grunnet skråtak)

Øvrige kvaliteter:
- Gjennomgående og god planløsning
- God takhøyde på ca. 280 cm
- Peisovn i stue
- Calling med kamera
- Kabel-tv og bredbånd
- Rolig og skjermet beliggenhet med inngang fra Stensgata
- Hyggelig og barnevennlig gårdsrom

Standard
Boligen ligger meget sentralt med kort vei til det meste, og befinner seg i høy første etasje. Bygget har flotte

hage- og grøntområder. Boligen holder god standard med lite slitasje på overflater. Den inneholder to soverom og to bad, samt romslig stue og spisestue med separat kjøkken. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. I flere rom er det takrosetter som bevarte detaljer. Boligen har gode lagringsmuligheter gjennom intern bod, garderobe samt flere boder i felles bodrom.

INNVENDIG
Slipte og lakkerte tregulv, og fliselagt gulv på baderom. Innervegger er utført i murverkskonstruksjon og bindingsverk, med overflater bestående av pussede og malte flater samt malt trepanel. På bad er det fliser på vegg i dusjsone. Takene består av malte flater, malte plater og malt trepanel, med rosetter i de fleste rom. Boligen har originale, innvendige heltre fyllingsdører. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbeloftsleire. Boligen har teglsteinspipe. I stuen er det installert peisovn. Hovedtrappen i huset er en jerntrapp med lakkerte treinntrinn, mens baktrappen er i tre.

VÅTROM
Bad
Badet ble oppusset i 2017, i henhold til tidligere salgsoppgave, og vurdert etter byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10). På veggene i våtsone er det fliser, og resterende vegger har malte slette plater. Himlingen har malt overflate. På gulvet er det lagt 30x30 cm fliser, samt 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone med varmekabler. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Rommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og regndusj. Håndtak mangler i dusjløsningen. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom er pusset opp i 2017 iht. tidligere salgsoppgave og i henhold til byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10). På veggene er det malte plater, hvor fliser er ført opp ca. 10 cm på vegg. Det er fliser i våtsone ved badekar/dusj (ca. 5x5 cm fliser), samt malt innvendig tak. Det er spoter i tak. Belysning fra speil og lysinnslipp fra vinduskilde. På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med varmekabler. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er innfelt badekar med dusjvegg i herdet glass, samt beskyttelsesdeksel foran vindu i våtsone. Dusjløsningen har regndusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i heltre. På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra dør.

KJØKKEN
Det ble satt inn nytt kjøkken 2021 med kjøkkeninnredning med XXLskrog og skuffer fra KVIK. Frontene består av fuktbestandig MDF, eikefiner og eik kantbånd. Langsiden på høyskapene er utført i heltre eik. Gulvet har slipt furugulv, og veggene er slette og malte. Himlingen er også slett malt og har taklampe samt skinnebelysning, i tillegg til godt lysinnslipp fra vindu som bidrar til en lys og trivelig romfølelse. Benkeplaten fra Franke i i rustfritt, rundbørstet 4 mm kompaktstål med vask fra Studio 10, og kjøkkenet har ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenvinduet gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekranen er lokalisert. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via lufteventiler i veggene. I kjellerboden er det installert en 300 liters varmtvannstank. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: Begge badene ble renovert i 2017.

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

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: En nabo utbygget deler av kjelleren og gjorde dette til en integrert del av leiligheten sin.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført dreneringsarbeid ved deler av bygget i forbindelse med at nabo utbygget deler av kjelleren og gjorde dette til en integrert del av leiligheten sin.

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: Rett elektro, 2021-2025. Fra samsvarserklæringen: Lagt opp stikkontakter på: Sov 1 - Over garderobe og ved list garderobe Bod - Koblingsboks for tilkobling av lys i garderobe Stikk under TV Nye stikk på kjøkken. Brukt tidligere elektrisk anlegg på tilførsler til kjøkken Komfyrvakt Montert belysning på kjøkken Trådløs styring til lys på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyste om at det elektriske anlegget ble kontrollert i 2020 og at det ikke ble funnet
noen feil eller mangler.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nabo utbygget deler av kjelleren og gjorde dette til en integrert del av leiligheten sin.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Nytt kjøkken bestående av XXL-skrog og -skuffer fra KVIK. Vi bygde frontene selv. Frontene består av fuktbestandig MDF, eikefiner og eikekantbånd. Langsiden på høyskapet er i heltre eik. Platetopp, avtrekksvifte og ovn ble kjøpt hos Elkjøp. Kjøleskap og fryser er fra Ikea. Nytt blandebatteri. Nytt EL-system til kjøkkenet – se vedlegg fra Rett Elektro. Benkeplate i rustfritt, rundbørstet 4 mm kompakt stål fra Franke, kjøpt fra Studio 10. Vi rev et spiskammers på kjøkkenet og bygde en sittebenk. Alt arbeid, bortsett fra EL-arbeid, ble utført av oss selv. Arbeidet ble utført i 2021. Oppvaskmaskinen ble byttet ut i 2023. Oppvaskmaskinen er i XXL-størrelse. Det er vannvakt under oppvaskmaskin. Vi malte vegger, tak og lister i alle rom, bortsett fra badene og det minste soverommet, i 2021. Vi slipte og lakkerte gulvene i alle rom, bortsett fra badene, i 2023 og 2024. Vi satte inn ny ytterdør til baktrappen for å imøtekomme brannforskrifter. Vi rev en liten vegg og malte vegger, tak og lister på det minste soverommet. Vi flyttet inngangsdøren til garderoberommet slik at man nå går inn i rommet fra gangen i stedet for fra soverommet. Arbeidet ble utført i 2024. Vi har malt alle vinduene både innvendig og utvendig, satt på nye tetningslister og lagt nytt kitt der det har vært behov for det. Arbeidet ble utført i perioden 2022–2025. Nytt felles brannvarslingssystem ble montert i regi av sameiet i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det har vært svertesopp på silikonlist på begge badene. Dette har blitt rengjort.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at pipeløp i gården ble renovert i 2017

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Takstmann påviste skjevhet i gulv på kjøkkenet og i spisestuen.

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 observert rotter i kjelleren i A-oppgangen i 2025. Anticimex har gjennomgått kjeller og det er satt inn tiltak i form av at det er installert

rottestopper i soilrør.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: - Skuffene i fryseren og en skuff i kjøleskapet er knekt. - To spotter i gangen fungerer ikke. Ettersom det er doble og
skjulte spotter, har ikke dette vært til bry for oss. - Smekklåsen på ytterdøren fungerer ikke

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Det er planlagt oppgradering av brannskille fra kjeller. Vi er ikke kjent med om felleskostnader vil øke på bakgrunn av dette.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Yttertaket er utført som sperrekonstruksjon og er utvendig tekket med korrugerte metallplater. Yttervegger er i murverkskonstruksjon med pusset og malt nedre del, mens øvrige fasader er utført i spekkmurt rød teglstein. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er en malt, tofløyet dør med glassfelt. Til baktrappen er det en malt hovedytterdør av eldre dato.

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

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

Følgende tilbehør medfølger:
- Hvitevarer kjøkken
- Garderobeskap soverom
- Panelovner
- Hyller og under- og overskap på bad
- Sittebenk på kjøkken med tilhørende sitteputer
- Spotskinnen på kjøkkenet
- Bokhyllen i spisestuen

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Tørketrommel og vaskemaskin
- Alle lamper, inkludert vegg og taklamper i alle rom, unntatt lampeskinnen på kjøkkenet og vegglampen på det minste badet.
- Bokhyllen i stuen hvor sofaen er plassert
- Hue-system og lyspærer
- Nattbord hovedsoverom
- Alle møblerer som ikke er skrudd fast til veggen.

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. Styret skal dog underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og
forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet elektrisk med panelovner. Varmekabler på begge bad. Forøvrig peisovn med vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
2025: 16 681 KWH. 2024: 14 740 KWH
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 989,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: bredbånd/fiber fra GlobalConnect, trappevask, kapitalkostnader, kommunale avgifter (bortsett fra eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, forretningsførerhonorar og styrehonorar, drift og vedlikehold.

Fordelt slik:
Vedlikeholdstillegg: 161,-
Renter og avdrag: 423,-
Felleskostnader: 5 155,-
Bredbånd: 250,-

På grunn av pågående brannsikring av gården er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. For mer info se vedlagt estimert fremdriftsplan og årsregnskap for sameiet.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene. I de kommunale avgiftene er ikke eiendomsskatten inkludert.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Eiendomsskatt
- Strøm

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

Eiendomsskatt
Kr 2 892,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 357 647,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 430 588,- 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 88, orgnr. 984673566

Om sameiet
- Sameiet Ullevålsveien 88 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984673566.
- Sameiet består av 26 boligseksjoner (seksjon 22 innlemmet i seksjon 21 fra 25/8 2014) og to næringsseksjoner, totalt 28 seksjoner i én bygning med 3 hovedoppganger i tillegg til 4 kjøkkenoppganger.

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

Brebånd/kabel-TV
Sameiet har avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet). Fellesavtalen med sameiet gjelder kun fiber (1000/1000). Leverandøren kan også levere kabel-tv tjenester, telefoni og digital-tv på den enkelte seksjonseiers regning.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Vaktmesters arbeidsoppgaver er å etterse og skifte lyspærer, måke snø, strø og feie gangveier og adkomst til søppelkassene, plukke søppel, småreparasjoner og vedlikehold, klippe plen, vanne om sommeren, ellers i henhold til arbeidsinstruks. I tillegg samarbeide med styret om andre drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Bruk av vaktmester til private tjenester betales av angjeldende sameier og ansees som en sak mellom partene uten involvering av styret. Ren Service står for trappevask og snøfjerning fra taket mot Ullevålsveien.

Avtale med elektrikerfirma: Sameiet har en avtale med Front Elektro med rabatterte priser også for seksjonseierne.

Oppussing:
Fra årsberetningen: "Det er mye enklere å akseptere bråk når man er forberedt på det. Derfor vil styret oppfordre seksjonseiere som pusser opp til å varsle i forkant om dager det skal utføres særskilt støyende arbeider. Vi ber også innstendig seksjonseierne sørge for at håndverkere ikke riper opp vegger i oppgang og hoveddører ved bæring inn og ut av materialer. Til stadighet blir også hoveddørene stående åpen uten tilsyn. På denne måten kan uvedkommende få adgang til oppgangene, det blir unødvendig kaldt inne, og dørene kan bli skjeve av å stå i press. Jmf sameiets vedtekter §4.2 skal arbeider som påvirker gårdens infrastruktur forelegges styret på forhånd. Sameiet er ansvarlig for blant annet rør- og el-opplegg mellom seksjonene, men da skal vi vite HVA som er gjort her, HVORDAN og av HVEM."

Brannsikring av gården:
I desember 2022 kom Brann- og redningsetaten i Oslo kommune på inspeksjon. De fant en rekke avvik, og sameiet fikk i etterkant krav om å utarbeide en brannteknisk tilstandsrapport og en fremdriftsplan for å utbedre manglene. Denne rapporten kom rett etter årsmøtet i 2023. Fremdriftsplanen var litt ambisiøs med tanke på både sameiets økonomi og styrets kapasitet. De har derfor måttet utsette noen av tiltakene, i samråd med kommunen. De første utbedringene som skal gjøres er både de dyreste og mest omfattende. Styret har derfor ansett det som viktig at vi sørger for at sameiet

engasjerer riktig entreprenør til dette, som både har rett kompetanse og til en konkurransedyktig pris. Pga. både økonomi og logistikk så styret seg nødt til å utsette brannsikring mellom kjeller og 1. etg til 2025. Det ble installert heldekkende brannvarslingsanlegg med direkte kontakt til døgnbemannet alarmsentral i 2025. For mer info se vedlagt estimert fremdriftsplan og årsregnskap for sameiet.

Tilleggsinfo: Gården er fra 1915 og trenger kontinuerlig vedlikehold. Det neste større prosjektet vil nok bli bytte av tak, men det er ikke berammet en tidsplan for dette.

Estimert fremdriftsplan ifm. brannsikring:

2023
- Det monteres minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer på loft og i kjeller som er lett tilgjengelig. (dette er gjennomført, og med tilbud til alle beboere om å kjøpe til egen seksjon) Gjenstander lagret i rømningsveier ryddes vekk. (Det ble ryddet, men det settes til stadighet personlige gjenstander i trappeløp og fellesområder. Det er ikke tillatt.)

2024
- Installering av heldekkende brannalarmsystem i bygningen, der det mangler detektorer. (gjennomført i 2025)
- Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje utbedres.
- Gjennomføringer i kjeller tettes forskriftsmessig.
- Gjennomføringer i trapperommene tettes forskriftsmessig.
- Dørene mellom trapperommene og kjeller oppgraderes til B60S.
- Skillekonstruksjonene mellom kjeller og trapperommene oppgraderes.

2025
- Dørene til boenhetene oppgraderes til B30S.
- Dørene mellom loft og trapperommene oppgraderes til B30S.
- Skillekonstruksjoner mellom trapperommene og boenheter oppgraderes til EI 60.

2026
- Trappeløpene av tre oppgraderes med brannmaling.
- Etasjeskillere med synlig original trepanel, eller trefiberplater, oppgraderes tilsvarende EI 60 (boenheter, næring).

Planer i gården:
- Brannvernstiltakene som gjenstår vil beløpe seg i størrelsesorden 1-1,5 millioner, ref. styret. Det er også andre vedlikeholdsbehov for et bygg på over 100 år, og som vil tas etter anbefaling fra tilstandsrapport når den foreligger. Styret anslår at dette ikke vil kreve økt lånebelastning, men at dette tas over jevnt økt husleie. Husleien er besluttet økt med 6 % fra 1. juli. Den ble sist økt 01.08.2025.
- Vinduer i innvendig hjørne i bakgård A oppgraderes.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Fra vedtektene:
§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere
Sameiets styre ved forretningsfører, skal dog underrettes om alle eierskifter.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 11 899,-pr. 07.05.2026

Det er ikke oppgitt av sameiet har tegnet sikringsordning på fellesgjeld.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12137360126, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 07.05.2026: 310 760
Andel av saldo: 11 899
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2028)

Fellesformue
Kr 75 322,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 497 508,-. For 2025 var det budsjettert med et underskudd på kr. -998 816,- og skyldes reparasjon og vedlikehold av bygninger. Se årsregnskapet for 2024 vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2548459

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 520 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 1 520 kvm. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper. Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ullevålsveien 88C har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Adamstuen, i et veletablert og familievennlig boligområde med klassiske bygårder, grønne omgivelser og kort vei til det meste byen har å by på. Leiligheten ligger skjermet til med inngang fra Stensgata, tilbaketrukket fra Ullevålsveien i et rolig og hyggelig bomiljø.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og servicetilbud. Thereses gate, Bislett og St. Hanshaugen byr på populære steder som Oslo Raw, Jungel Pizza, sushirestauranter, Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Godt Brød, Åpent Bakeri, Laundromat Café og flere hyggelige nabolagsrestauranter og spesialforretninger. Det er også kort vei til Joker, Kiwi, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk og buss i umiddelbar nærhet fra Adamstuen og Stensgata. Herfra er det enkel tilgang til sentrum, Majorstuen, Blindern, OsloMet, Ullevål sykehus og øvrige deler av byen.

For rekreasjon ligger både Stensparken, St. Hanshaugen og Idioten i kort gangavstand. Området byr på flotte grøntområder, lekeplasser, turstier og gode møteplasser året rundt.

Boligen sogner til populære Marienlyst skole, og det finnes flere gode barnehager i nærområdet. Beliggenheten er også attraktiv for studenter og ansatte ved universitetene og utdanningsinstitusjonene på Blindern, Bislett og i sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
Ferdigattest vedrørende fasadeendring datert 30.10.2020.
Ferdigattest vedrørende vesentlig endring/reparasjon datert 09.03.2018.
Ferdigattest vedrørende vesentlig endring/reparasjon datert 04.11.2016.
Ferdigattest vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 04.07.2014.
Ferdigattest vedrørende vesentlig endring/reparasjon datert 18.06.2013.
Ferdigattest vedrørende oppføring av bygningstekniske installasjoner datert 09.10.2013.
Ferdigattest vedrørende nye balkonger/boligblokk datert 14.06.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 også ekspedisjonsdokument på våningshus datert 20.11.1913. 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 byggetegninger som samsvarer med dagens omriss og planløsning på https://www.oslo.kommune.no. Få av rommene på de originale tegningene er beskrevet. Det kan derfor være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: Reguleringsplan: Byggeområde for boliger: s-2255 Endret reguleringsbestemmelser S-2937.
Gjeldende kommunedelplan: Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn" Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Plansak:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - detaljregulering

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt 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:

301/220/91/3:
13.05.2026 - Dokumentnr: 533041 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.07.1986 - Dokumentnr: 44153 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/2621
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 29 SEKSJONER

Reseksjonering
Del av fellesareal innlemmes i snr. 21

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
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 683,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 990,- 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 25. mai 2026

Megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullevålsveien 88C

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett		12 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km

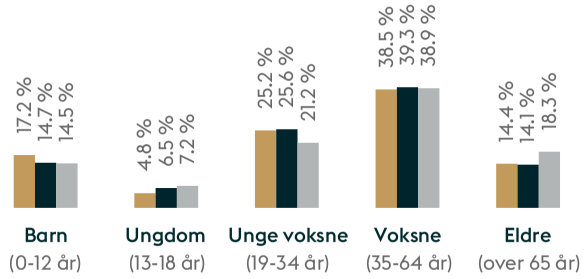
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	2 min 0.1 km
Adamstuen	Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Blindern	Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	5 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	59 barn	6 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år)	105 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	4 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	3 min

«Pent og sentralt stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Ullevålsveien 88 C, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 91, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1800 **Eiendomsverdi ref nr:** BT5727

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligen ligger meget sentralt med kort vei til det meste, og befinner seg i høy første etasje. Bygget har flotte hage- og grøntområder.
Boligen holder god standard med lite slitasje på overflater.
Den inneholder to soverom og to bad, samt romslig stue og spisestue med separat kjøkken. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.
Gulvene består av slipt furugulv, og veggene er slette og malte i hele enheten. I flere rom er det takrosetter som bevarte detaljer.
Boligen har gode lagringsmuligheter gjennom intern bod, garderobe samt flere boder i felles bodrom.
Boligen fremstår som velholdt, med lite slitasje og gjennomgående god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er utført som sperrekonstruksjon og er utvendig tekket med korrugerte metallplater.
Yttervegger er i murverkskonstruksjon med pusset og malt nedre del, mens øvrige fasader er utført i spekkmurt rød teglstein.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Hovedytterdøren er en malt, tofløyet dør med glassfelt. Til baktrappen er det en malt hovedytterdør av eldre dato.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulv med lakkerte tregulv, fliser på baderom.
Innervegger er utført i murverkskonstruksjon og bindingsverk, med overflater bestående av pussede og malte flater samt malt trepanel. På bad er det fliser i dusjsone.
Takene består av malte flater, malte plater og malt trepanel, med rosetter i de fleste rom.
Boligen har originale, innvendige heltre fyllingsdører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbeloftsleire.
Boligen har teglsteinspipe. I stuen er det installert peisovn.
Hovedtrappen i huset er en jerntrapp med lakkerte treinntrinn, mens baktrappen er i tre.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble renovert i 2021 og har kjøkkeninnredning med XXL-skrog og skuffer fra KVIK. Frontene består av fuktbestandig MDF, eikefiner og eik kantbånd. Langsiden på høyskapene er utført i heltre eik.
Gulvet har slipt furugulv, og veggene er slette og malte. Himlingen er også slett malt og har taklampe samt skinnebelysning, i tillegg til godt lysinnslipp fra vindu som bidrar til en lys og trivelig romfølelse.
Benkeplaten er i rustfritt, rundbørstet 4 mm kompaktstål med vask fra Studio 10, og kjøkkenet har ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenvinduet gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekranen er lokalisert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via lufteventiler i veggene.
I kjellerboden er det installert en 300 liters varmtvannstank.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

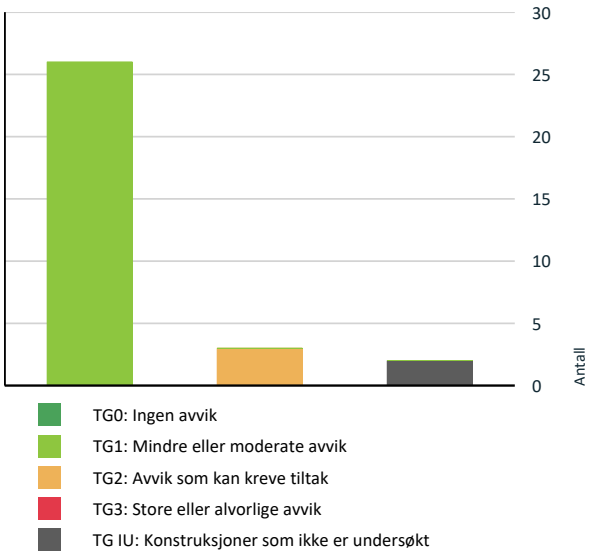
Boligbygg med flere boenheter

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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Eiendommen har vært brukt til boligformål siden byggeår.
Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1913, som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > 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
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1914

Anvendelse
Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.
Denne leiligheten ligger i usjenert, høy 1. etasje.
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste.

Standard
Leiligheten ligger i høy 1. etasje og består av entré/gang, garderobe, bod som benyttes som garderobe, kjøkken, spisestue, stue og to soverom. I tillegg har boligen bad/vaskerom.
Boligen har gode lysforhold og fremstår med lite slitasje på samtlige vegger og tak.
Lagringsmulighetene er gode med totalt tre boder – én på loft og to i kjeller.
Leilighet fremstår med god standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med korrugerte metallplater. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i murverkskonstruksjon, med pusset og malt nedre del, samt øvrige fasader i spekkmurt rød teglstein. Dette er en felles konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak. Bygningen står på verneliste, og eventuell utskifting av vinduer anbefales kontrollert og samordnet med styret.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt, tofløyet hovedytterdør med glassfelt. Døren er uten dokumentert brannklasse. døren har calling anlegg ned til gateplan.
Til baktrappen er det en malt hovedytterdør av eldre dato



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse
Leiligheten disponerer tre boder. To av bodene ligger i felles bodkjeller og er klassiske kjellerboder med støpt dekke og grunnmurte vegger. De ulike bodene i kjelleren er adskilt med lette trevegger.
I tillegg disponeres en loftsbod i tradisjonell tørkeloft med skråtak, tregulv og synlig undertak. Loftsboden har et gulvareal på ca. 8 kvm, men arealet er ikke måleverdig grunnet skråtak.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gulv med lakkerte tregulv, samt lakket tregulv i garderobe og fliser på baderom. Gulvene ble slipt og lakket i 2023 og 2024 (Ref eier)
Innervegger er utført i murverkskonstruksjon og bindingsverk, med overflater bestående av pussede og malte flater samt malt trepanel. På bad er det fliser i dusjsone.
Takene består av malte flater, malte plater og malt trepanel, med rosetter i de fleste rom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbeloftsleire.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulninger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og spisestue kontrollert. På spisestuen ble det målt 11 mm avvik over 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 11 mm avvik over 2 meter, og totalt 14 mm gjennom hele rommet.

Det er registrert nivåforskjell mellom stue og kjøkken. Kravet er maks 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).

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.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe. I stuen er det installert peisovn på brannbeskyttende plate av glass.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrappen i huset er en jerntrapp med lakkerte treinntrinn.
Baktrappen er i tre, med rekkverk i tre.
Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige orginale heltre fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2017, i henhold til tidligere salgsoppgave, og vurdert etter byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene i våtsone er det fliser, og resterende vegger har malte slette plater. Himlingen har malt overflate.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 30x30 cm fliser, samt 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.
Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og regndusj. Håndtak mangler i dusjløsningen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.





1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen består av murvegger, vegger til annet våtrom og yttervegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom er pusset opp i 2017 iht. tidligere salgsoppgave og i henhold til byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. I henhold til NS 3600 kan undertegnede, uten dokumentasjon, kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
På veggene er det malte plater, hvor fliser er ført opp ca. 10 cm på vegg. Det er fliser i våtsone ved badekar/dusj (ca. 5x5 cm fliser), samt malt innvendig tak.
Det er spoter i tak. Belysning fra speil og lysinnslipp fra vinduskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak/under fliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er innfelt badekar med dusjvegg i herdet glass, samt beskyttelsesdeksel foran vindu i våtsone.

Dusjløsningen har regndusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i heltre.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra dør.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må anses som en garanti for baderommets tilstand.

Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulv.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet ble renovert i 2021 og har kjøkkeninnredning med XXL-skrog og skuffer fra KVIK. Frontene består av fuktbestandig MDF, eikefiner og eik kantbånd. Langsiden på høyskapene er i heltre eik.

Det er god plass til frokostbord på kjøkkenet.
Gulvet har slipt furugulv (2023/2024), og veggene er slette og malte.
Himlingen er også slett malt og har taklampe samt skinnebelysning, i tillegg til godt lysinnslipp fra vindu som bidrar til en lys og trivelig romfølelse.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Samsung
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra ASKO (2023)
Kjøleskap i høyskap
Fryseskap (lav modell)
Avtrekksvifte fra Electrolux
Videre er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt

Benkeplaten er i rustfritt, rundbørstet 4 mm kompaktstål med vask fra Studio 10, og kjøkkenet har ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenvinduet gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I kjellerboden er det installert en 300 liters varmtvannstank fra 2011 med effekt på 2,3 kW. Varmtvannstanken er plassert innerst i en full bod, og det er derfor ikke foretatt kontroll av elektro- eller vanninstallasjoner.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet elektrisk med panelovner. Varmekabler på begge bad. Forøvrig peisovn med vedfyring.

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Strømkabler til resten av bygget føres i stålrør på vegg gjennom det minste soverommet.

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.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er montert stikkontakter på kjøkken, i stue, på soverom, i gang og i garderoberom. Arbeidet er utført av Rett Elektro i perioden 2021–2024. Samsvarserklæring foreligger.
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 På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

    Det ble utført el kontroll, desember 2020 ref tidligere salgsrapport uten avvik. Rapport er mer en fem år gammelt og utvidet el kontroll anbefales.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/fast fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av teglstein og naturstein. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Felles brannvarslingssystem ble montert i regi av sameiet. 2025

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

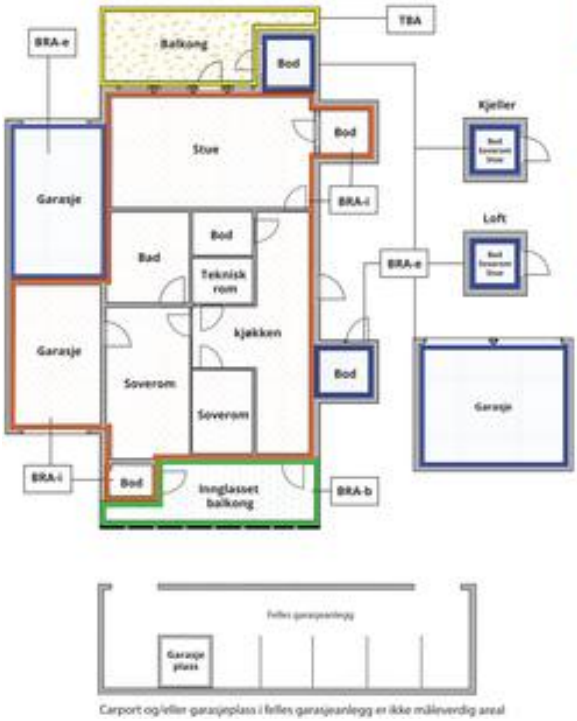
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	102			102			102
Loft						8	8
Kjeller		14		14			14
SUM	**102**	**14**				**8**	**124**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, garderobe, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 8,8 kvm og 5,2 kvm. oppført som BRA-e
Gulvareal på loft er målt til 8 kvm, loftsbod med skråtak og ikke måleverdig areal og ført opp som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Eiendommen har vært brukt til boligformål siden byggeår.
Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1913, som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	91		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 88 C

Hjemmelshaver
Arentz-Hansen Sara Mohn, Aronsen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.
I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Thereses gate har nettopp blitt betydelig oppgradert og har fått et stort løft.
Adamstuen:
Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet (Stensgaten og Adamstuen Torg) som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern, Veterinærhøgskolen og Høgskolen i Oslo.
Dagligvarebutikker:
I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Joker rett ved leiligheten (også søndagsåpen). Innen et par minutters gange når du Coop Ekstra, Kiwi og Bunnpris. Lenger ned i Pilestredet/Dalsbergstien finner du Coop Mega.
St. Hanshaugen, Majorstuen, Oslo sentrum:
Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans og Java kaffe- og vinbar. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.
Grøntarealer og rekreasjonsområder:
Det er flere parker og grøntarealer i umiddelbar nærhet. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten er kun et stenkast unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.
Skole og barnehage:
Bolteløkka barneskole ligger kun noen minutters gange fra leiligheten, og for studenter ligger høyskolesenteret på Bislett kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen. Det er også gangavstand til Marienlyst barne- og ungdomsskole. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er beboerparkering i området

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiertomt på 1 530 kvm, som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	12.05.2026	
3	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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:

Forutsetninger

•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.

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sara Mohn Arentz-Hansen	9578-5999-4-2633771	2026-05-24 14:00:05
Thomas Aronsen	9578-5999-4-2527511	2026-05-24 13:57:04

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
24. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0138/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 88C, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sara Mohn Arentz-Hansen, Thomas Aronsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2021

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: SP2548459
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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: Begge badene ble renovert i 2017.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi fikk papirene ved overtakelsen, men finner dem dessverre ikke igjen.

---

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: En nabo utbygget deler av kjelleren og gjorde dette til en integrert del av leiligheten sin.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført dreneringsarbeid ved deler av bygget i forbindelse med at nabo utbygget deler av kjelleren og gjorde dette til en integrert del av leiligheten sin.

---

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: Rett elektro, 2021-2025. Fra samsvarserklæringen: Lagt opp stikkontakter på: Sov 1 - Over garderobe og ved list garderobe Bod - Koblingsboks for tilkobling av lys i garderobe Stikk under TV Nye stikk på kjøkken. Brukt tidligere elektrisk anlegg på tilførsler til kjøkken Komfyrvakt Montert belysning på kjøkken Trådløs styring til lys på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyste om at det elektriske anlegget ble kontrollert i 2020 og at det ikke ble funnet noen feil eller mangler.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nabo utbygget deler av kjelleren og gjorde dette til en integrert del av leiligheten sin.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt kjøkken bestående av XXL-skrog og -skuffer fra KVIK. Høyskapene har skrog fra Ikea. Vi bygde frontene selv. Frontene består av fuktbestandig MDF, eikefiner og eikekantbånd. Langsiden på høyskapet er i heltre eik. Platetopp, avtrekksvifte og ovn ble kjøpt hos Elkjøp. Kjøleskap og fryser er fra Ikea. Nytt blandebatteri. Nytt EL-system til kjøkkenet – se vedlegg fra Rett Elektro. Benkeplate med integrert vask i rustfritt, rundbørstet 4 mm kompakt stål fra Franke, kjøpt fra Studio 10. Vi rev et spiskammers på kjøkkenet og bygde en sittebenk i eik og spesialsydde puter i ull fra Hallingdal. Alt arbeid, bortsett fra EL-arbeid, ble utført av oss selv. Arbeidet ble utført i 2021. Oppvaskmaskinen ble byttet ut i 2023. Oppvaskmaskinen er i XXL-størrelse. Det er vannvakt under oppvaskmaskin. Vi malte vegger, tak og lister i alle rom, bortsett fra badene og det minste soverommet. Vi felte ned dørtersklene mellom gangen og stuen og mellom stuen og spisestuen slik at de går i flukt med gulvet. Arbeidet ble utført i 2021. Vi slipte og lakkerte gulvene i alle rom, bortsett fra badene, i 2023 og 2024. Vi satte inn ny ytterdør til baktrappen for å imøtekomme brannforskrifter. Vi rev en liten vegg og malte vegger, tak og lister på det minste soverommet. Vi flyttet inngangsdøren til garderoberommet slik at man nå går inn i rommet fra gangen i stedet for fra soverommet. Arbeidet ble utført i 2024. Vi har malt alle vinduene både innvendig og utvendig, satt på nye tetningslister og lagt nytt kitt der det har vært behov for det. Arbeidet ble utført i perioden 2022–2025. Nytt felles brannvarslingssystem ble montert i regi av sameiet i 2025.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært svertesopp på silikonlist på begge badene. Dette har blitt rengjort.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at pipeløp i gården ble renovert i 2017

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann påviste skjevhet i gulv på kjøkkenet og i spisestuen.

---

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 observert rotter i kjelleren i A-oppgangen i 2025. Anticimex har gjennomgått kjelleren og det er satt inn tiltak i form av at det er installert rottestopper i soilrør.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Skuffene i fryseren og en skuff i kjøleskapet er knekt. - To spotter i gangen fungerer ikke. Ettersom det er doble og skjulte spotter, har ikke dette vært til bry for oss. - Smekklåsen på ytterdøren fungerer ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg, datert 01.12.2020.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 01.12.2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt oppgradering av brannskillet mellom kjelleren og første etasje ved å montere gipsplater i taket i kjelleren. Vi er ikke kjent med om felleskostnader vil øke som følge av dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0138/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thomas Aronsen	**2026-05-24**	**Sara Mohn Arentz-Hansen**	**2026-05-24**

Identifikasjon

Thomas Aronsen

Identifikasjon

Sara Mohn Arentz-Hansen

Signicat

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

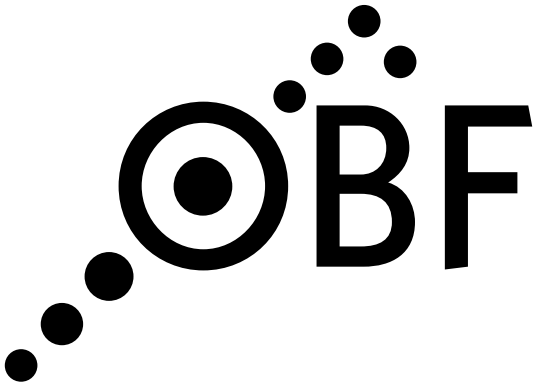
Sameiet Ullevålsveien 88

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 19:00

Sted: Hos OBF (Innspurten 11C), 2.etasje, møterom Teisen.


BF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietu88@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

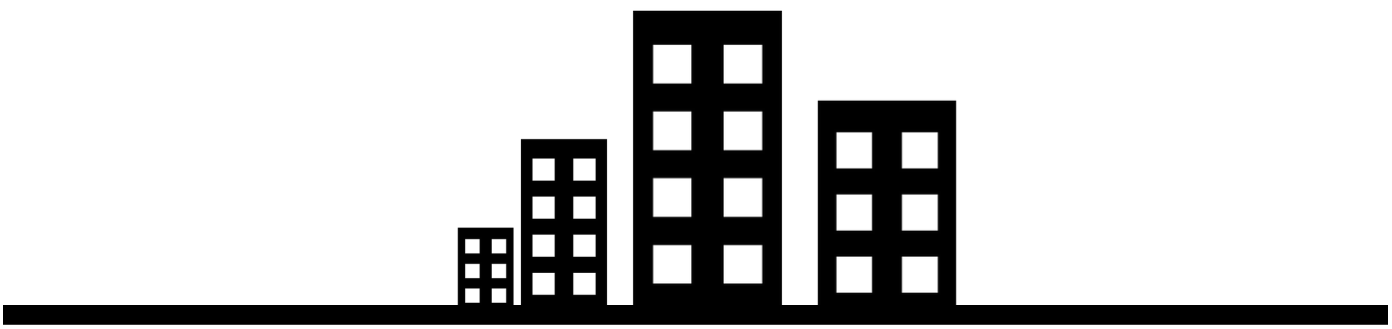
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 88 torsdag 24.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 88

Torsdag 24.04.2025, kl 19:00
Hos OBF (Innspurten 11C)

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 88

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40.000,-

4. Orientering

Uteområder

Forhagen og bakhagen er til bruk for alle beboere og kan ikke "bookes". Om du skal ha et selskap eller kaste ball, må du ta høyde for at andre skal kunne benytte seg av hagen samtidig.

Forhagen med murvegg på tre sider fungerer som en resonanskasse og gir gjenklang, så musikk og støy oppleves sterkere oppover i etasjene og må holdes på et fornuftig nivå. Alle skal selvfølgelig rydde etter seg og sørge for at uteområdene er hyggelige å bruke, og foreldre oppfordres særskilt til å påse at det ikke ligger søppel eller rot etter sine barn. Hunder skal alltid holdes i bånd i fellesområdene.

Som tidligere år kommer vi til å stenge av forhagen for bruk i noen uker på våren for å la plenen komme seg. Vi ber alle respektere dette.

Avfall
Søppelcontaineren skal kun brukes til husholdningsavfall. Gjenstander fra oppussing eller rydding i boden (for eksempel ski eller varmeovner) må beboere selv sørge for å levere på riktig sted. For eksempel én av kommunens gjenbruksstasjoner.

Fellesområder inne
Alle trappeløp skal være helt frie for private gjenstander. Alltid. Dørmatter kan fortsatt beholdes. Det skal ikke settes private gjenstander utenom boder på loft og i kjeller.

Innimellom kan vi ha behov for å sette ut skrot i fellesarealet inne eller ute i kortere perioder, ved for eksempel oppussing og bodrydding, og det er forståelig og greit, men dette skal i henhold til husordensreglementet avtales med styret i forkant. Sommeren er høytid for ut- og innflytting. Vi minner om at alle må ta med seg samtlige egne eiendeler og ikke la noe stå igjen i fellesområder. Dersom det er snakk om leietakere, er det utleier/seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet at dette blir gjort.

Vi minner også om at det ikke er tillat å hensette skrot, containere eller eksempelvis iSekk på fortauet. Sameiet blir ilagt bot for dette, og sameiet vil videresende til den ansvarlige seksjonseieren.

Oppussing
Det er mye enklere å akseptere bråk når man er forberedt på det. Derfor vil styret oppfordre seksjonseiere som pusser opp til å varsle i forkant om dager det skal utføres særskilt støyende arbeider. Vi ber også innstendig seksjonseierne sørge for at håndverkere ikke riper opp vegger i oppgang og hoveddører ved bæring inn og ut av materialer. Seksjonseier er ansvarlig for å utbedre eventuelle skader i oppgangene eller i sameiets fellesarealer, ute og inne. Til stadighet blir også hoveddørene stående åpen uten tilsyn. På denne måten kan uvedkommende få adgang til oppgangene, det blir unødvendig kaldt inne, og dørene kan bli skjeve av å stå i press.

Jmf sameiets vedtekter §4.2 skal arbeider som påvirker gårdens infrastruktur forelegges styret på forhånd. Sameiet er ansvarlig for blant annet rør- og el-opplegg mellom seksjonene, men da skal vi vite HVA som er gjort her, HVORDAN og av HVEM.

Brannalarm
Det er installert et felles brannvarslingsanlegg i hele bygget, inkludert kjeller og loft. På branntavlene i hver oppgang står det hvilken sensor som har utløst alarmen. Sensorene er optiske og vil også utløses av stofflighet i lufta, altså støv. Dette har skjedd noen ganger i forbindelse med oppussing, og vi har også hatt en rekke feilmeldinger knyttet til batteri. Det er ekstremt viktig at vi likevel sjekker om det faktisk er branntilløp, og ikke bare slår av alarmen. Bruksanvisning henger ved siden av disse og vi oppfordrer alle til å lese den.

Registrering av leietakere
Jmf vedtektene skal seksjonseiere melde inn leietakere av bruksenhetene til styret. Navn og kontaktinfo. De skal for ordens skyld ikke godkjennes av styret.

Grevling
Vi har grevling i hagen. De har utgang fra hiet i hjørnet bak der trampolina står. Det er veldig sky vesener og det er ingen grunn til å frykte dem, det har i alle fall ikke vært noen uønskede hendelser med dem så vidt vi vet.

Vårdugnad lørdag 26. april kl 11
Vi gjør klar til sommersesongen og 17. mai. Det skal kostes og rakes, utemøbler settes ut og vaskes/oljes. Og annet for å sørge for hyggelige omgivelser for alle. Mest sannsynlig vil vi også bruke anledningen til å teste brannalarmen.

Vedlikehold
Styret vil bestille en tilstandsrapport og lage en langsiktig vedlikeholdsplan basert på den. Vedtekter og husordensreglement for sameiet kan finnes her.

4.1 Orientering fra styret om fremdrift brannsikring

Kjapp historikk: Kommunen har intensivert arbeidet for å oppgradere brannsikkerheten i såkalte "1890-gårder". 11. januar 2023 gjennomførte Brann- og redningsetaten tilsyn av fant en rekke avvik.
Våren 2023 fikk sameiet utarbeidet en brannteknisk tilsynsrapport med beskrivelse av avvik og hvordan disse kunne utbedres.
Denne sendte så sameiet inn tik kommunen sammen med en fremdriftsplan for lukking av avvik.

Fremdriftsplanen var litt ambisiøs med tanke på både sameiets økonomi og styrets kapasitet. Vi har derfor måttet utsette noen av tiltakene, i samråd med kommunen. De første utbedringene som skal gjøres er både de dyreste og mest omfattende. Styret har derfor ansett det som viktig at vi sørger for at sameiet engasjerer riktig entreprenør til dette, som både har rett kompetanse og til en konkurransedyktig pris.

I løpet av 2025 skal himling i kjelleren gipses. Det vil si at håndverkerne må kunne komme til for å montere dette i seksjonseiernes boder. Vi trenger heldigvis ikke å tømme boder, men mange må nok gjøre en innsats for å rydde plass. Dato for oppstart er ennå ikke satt, men vi oppfordrer alle til å starte prosessen. I den forbindelse vil vi også bestille cointainer til dugnaden (26. april) for å rydde unna hensatt skrot i fellesområder, samt at seksjonseierne kan kvitte seg med gjenstander fra bodene. Vi oppfordrer alle til å levere til loppemarkeder det som kan gjenbrukes.

Vi minner igjen om at det ikke skal stå noen personlige gjenstander i trappeløp. Det kan kun stå gjenstander midlertidig i fellesarealer på loft og kjeller etter avtale med styret, dersom dette ikke hindrer rømning.

Brannsikringen av bygget er sameiets ansvar, ved styret, men enkelte avvik må seksjonseierne selv stå for.

I 2025 står oppgradering av dører mot trappeløp fra seksjonenen på lista.
Dette gjelder både dører til hovedtrapp og baktrapp. Noen har allerede innstallert nye dører som ivaretar krav om B30S, men de fleste ikke.
Styret forsøker å finne en kollektiv løsning for alle, av både hensyn til økonomi, tid og utseende, men kostnaden for bytting av dører og brannsikring tas av seksjonseierneierne.

De fleste har etasjeskiller/himling i trepanel eller trefiberplater i enkelte rom i seksjonen sin. Disse må i løpet av 2026 oppgraderes til EI60.
Det vil si at det må monteres ett lag med gips eller noe som gir tilsvarende brannmotstand.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om presisering i vedtektene

Sameiet har i fellesskap ansvar for infrastruktur mellom seksjonene, som rør, elektriske kabler, ventilasjon og lignende. Gården ble bygget med en infrastruktur og planløsning i seksjonene som har blitt endret opp igjennom årene. Det er likevel viktig at ingen større endringer og inngrep gjøres uten sameiets viten og samtykke.
Innad i seksjonene kan eierne gjøre stort sett hva de vil, men alle endringer som krever søknad til kommunen er av en slik art at sameiet også må konsulteres og gi tilslutning før de kan utføres.

I forbindelse med bruksendring av en næringsseksjon ga kommunen eksplisitt beskjed om at de ikke forholder seg til privatrettslige forhold.
Det vil si at sameiet selv må sørge for at ikke seksjonseiere potensielt kan ta seg til rette til ulempe for andre seksjonseiere med kommunens velsignelse. Styret mener derfor dette må presiseres og skjerpes i vedtektene.

Forslag til vedtak: Følgende avsnitt legges til i §2.6 i vedtektene:
Seksjonseiere plikter å ta rede på om planlagte endringer av seksjonen er søknadspliktige. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges og godkjennes av sameiet ved styret før søknad kan sendes til kommunen. Herunder (men ikke begrenset til) flytting av bad/kjøkken, bruksendring av hele eller deler av seksjon, reseksjonering, endring av bærende konstruksjoner, brudd på brannskiller.

5.2 Oppussing av brystningsmur/sokkelmur

Innmeldt av Wenche Willoch

Vi bor i et svært vakkert hus med masse personlighet. Dessverre skranter vedlikeholdet. Begge brystningsmurene er preget av skader som stadig blir verre. Bilder er vedlagt, men viser langt fra alt. Hele biter faller av veggen, og flere steder mangler det murpuss, noe som åpner for både vanninntrenging og skadedyr. Mange av skadene er det ikke gjort noe med, og der det forsøksvis er rettet på, har man ikke fulgt strukturen i muren, så det blir tydelig lappverk. Flere steder er det malt over med andre farger enn de riktige veggfargene, og tagging blir stående synlig. Jeg har hørt det sagt at skadene kun kommer av feil maling på muren, så det blir kondens under, men skadeomfanget er mye større enn det, og vi trenger profesjonell hjelp med dette.

Forslag til vedtak: Styret henter umiddelbart inn en murmester eller tilsvarende som har kompetanse til å vurdere skadeomfang, planlegge utbedring og komme med et prisoverslag. Deretter legger styret frem en konkret plan for fremdrift for å få huset tilbake til den standarden og utseendet det – og vi – fortjener.

Styrets innstilling: Styret ser dette som et nødvendig vedlikeholdstiltak, ikke minst fordi grunnmuren (sokkelmuren) er malt med plastmaling som stenger fukt inne. Malingen på grunnmuren må fjernes helt og muren tørke før maling. Styret tror den øverste pussen er malt med tidsriktig kalkmaling (bortsett fra noen reparasjoner) og kan repareres flekkvis.

Forslag til vedtak: Styret innhenter 2-3 tilbud m/vurdering av murens tilstand.

5.3 Sykkelstativer

Innmeldt av Wenche Willoch

Det er mange entusiastiske syklister i huset, men parkeringsmulighetene er dessverre både få, trange og utrygge når det ikke er mulig å låse syklene fast i et stativ. Sykler er flere ganger stjålet fra tomta tross lukket port og automatisk lys. Det finnes mange P-løsninger både for nedstøping og overflatemontering, noen eksempler er vedlagt. Nylig så jeg den øverste varianten ved Rikshospitalet, den er enklere og sikkert billigere enn en del andre.

Forslag til vedtak: Forslag: Styret eller en arbeidsgruppe nedsatt på årsmøtet undersøker behovet for antall sykkelstativer og vurderer ulike typer stativer når det gjelder pris, praktisk montering, enkel og trygg bruk etc. Tidsfrist: 1. juni. Deretter tas forslaget opp til vurdering av styret. Hvis det ikke er penger til å kjøpe stativer i år, bes styret om legge frem en plan for hvor fort dette kan løses, som neste årsmøte kan stemme over.

5.4 Oppussing av trappeløp i A-oppgangen

fra Marianne Hurum

Forslag til vedtak: Det vedtas at A-oppgangen vedlikeholdes ila kommende budsjettår. Vedlikeholdet innebærer i hovedsak maling av

vegger og karmer samt overflatebehandling av trapp. Det hentes inn anbud på arbeidet for å kunne velge et rimelig tilbud. Øvre kostnadsramme er 200 000.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jonas Wiik

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Julie Sjøwall Oftedal

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Odd Morten Sørby

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomité har bestått av Suzanne Børretzen og Agnete Halrynjo

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 29.03.2025

Styret i Sameiet Ullevålsveien 88

Styreleder, Lasse Ramstad
Styremedlem, Julie Sjøwall Oftedal
Styremedlem, Jonas Wiik
Varamedlem, Odd Morten Sørby

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Ullevålsveien 88

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lasse Ramstad
Styremedlem, Julie Sjøwall Oftedal
Styremedlem, Jonas Wiik
Varamedlem, Odd Morten Sørby

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietu88@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ullevålsveien 88

Sameiet Ullevålsveien 88 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984673566. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 26 boligenheter og 2 næringsseksjoner.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Finn Arne Johannesen er vaktmester i sameiet, tlf. 90685581, e-post: shortylangen@gmail.com.
Vaktmesters arbeidsoppgaver er å etterse og skifte lyspærer, måke snø, strø og feie gangveier og adkomst til søppelkassene, plukke søppel, småreparasjoner og vedlikehold, klippe plen, vanne om sommeren, ellers i henhold til arbeidsinstruks. I tillegg samarbeide med styret om andre drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Bruk av vaktmester til private tjenester betales av angjeldende seksjonseiere og ansees som en sak mellom partene uten involvering av styret.

Ren Service står for trappevask og snøfjerning fra taket mot Ullevålsveien.

Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 88 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 88 har avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet).
Fellesavtalen med sameiet gjelder kun fiber (1000/1000). Leverandøren kan også levere kabel-tv tjenester, telefoni og digital-tv på den enkelte seksjonseiers regning.

Nøkler, skilt

Ved tap av nøkkelbrikke skal styret v/styreleder varsles. Nye nøkkelbrikker kan utstedes ved behov. Bytting av navn på ringeklokke gjøres av styreleder/vaktmester. Styret har ikke reservenøkler til boligenheter eller postkasser med mindre dette er framskaffet og

særskilt avtalt med seksjonseier.

Parkering

Sameiet har én parkeringsplass i fellesskap som kun skal benyttes til av- og pålessing, samt dagparkering for håndverkere på oppdrag i sameiet. Dersom det foreligger et særskilt behov, kan dette tas opp med styret eller adresseres i Facebook-gruppa. Lapp med hvem som står der og telefonnummer de kan nås på skal ligge i frontruta.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr i seksjonene er eiernes eget ansvar, men sameiet har inngått avtale om årlig kontroll av håndslokkere i fellesarealene, samt slokkere i seksjonene.

Rett etter jul ble det montert et heldekkende varlsingsanlegg i gården, med direkte kontakt med døgnbemannet vaktsentral.
Gårdens heldekkende alarmanlegg har også sensorer i seksjonene. Disse skal KUN håndteres av autoriserte installatører fra Bravida.
Dersom seksjonseierne ønsker egne varslere i tillegg, står de selvfølgelig fritt til å installere dette.

Alle har fått installert en tilbakestillingsknapp i sine seksjoner. Denne skal brukes dersom alarm er utløst i seksjonene pga stekeos eller annet som ikke er brann. Man har 2 minutter på seg før alarmen da går i hele bygget.

Dersom alarmen går vil vaktsentralen først ringe vaktmester (Finn Arne), deretter styreleder (Lasse). Dersom ingen av disse svarer eller kan sjekke om det faktisk er brann, vil sentralen rekvirere brannvesenet.
Om seksjonseiere handler uaktsomt slik at alarmen går av og brannvesenet tilkalles uten grunn, vil dette gebyret faktureres seksjonseieren.

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Ullevålsveien 88, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern,

byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Innstallasjon av heldekkende brannvarslingsanlegg

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Ullevålsveien 88 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP2548459.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Styrets arbeid i 2024

Styremøter: Styret har i perioden avholdt 4 styremøter, i tillegg til kommunikasjon via epost og telefon.

Dugnad: Ble avholdt vår og høst. Årets vårdugnad blir 26. april kl. 11.

Avtale med elektrikerfirma: Sameiet har en avtale med Front Elektro med rabatterte priser også for seksjonseierne.

Brannvern:
Styret følger egen fremdriftsplan for å utbedre brannsikkerheten iht tilstandsrapport. Pga både økonomi og logistikk så styret seg nødt til å utsette brannsikring mellom kjeller og 1. etg til 2025.
Det er installert heldekkende brannvarslingsanlegg med direkte kontakt til døgnbemannet alamssentral.

Det står til stadighet private gjenstander i trappeløp. Dette er ulovlig og gjenstander kan framover bli fjernet uten forutgående varsel.

Fellesområdene skal også være ryddige, og i den forbindelse lager nå Finn Arne boder på loftet der dører, vinduer og annet som er sameiets eie, kan lagres.

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Ullevålsveien 88

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 757 388	1 657 968	1 757 322	1 811 697
Sum		**1 757 388**	**1 657 968**	**1 757 322**	**1 811 697**
Sum		**1 757 388**	**1 657 968**	**1 757 322**	**1 811 697**
Forretningsførsel og revisjon	2	101 479	88 426	90 640	93 400
Lønn og honorar	3	66 450	66 450	75 472	75 472
Vedlikehold	4	69 759	173 311	690 000	1 520 000
Eksterne tjenester	5	91 553	114 075	130 000	120 375
Kabel-tv og bredbånd		125 637	117 936	120 000	88 000
Forsikring		305 982	285 794	315 000	327 400
Kommunale avgifter		451 876	383 938	456 000	512 000
Brensel og strøm		21 199	16 597	18 000	22 500
Andre driftsutgifter	6	63 657	35 874	31 990	62 200
Sum		**1 297 593**	**1 282 401**	**1 927 102**	**2 821 347**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**459 795**	**375 567**	**-169 780**	**-1 009 650**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**459 795**	**375 567**	**-169 780**	**-1 009 650**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	76 346	50 705	20 000	40 765
Rentekostnad	8	38 633	38 634	35 468	29 931
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**37 713**	**12 071**	**-15 468**	**10 834**
Årsresultat	**9**	**497 508**	**387 638**	**-185 248**	**-998 816**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-95 650	-91 221	-96 162	-102 695
Vedlikeholdsfond		3 758	106 399	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-3 758	-106 399	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**401 858**	**296 417**	**-281 410**	**-1 101 511**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 978	19 495
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	10	334 756	315 889
Andre fordringer		0	1 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 804 141	1 711 655
Innestående på særvilkår	11	114 938	111 180
Sum omløpsmidler		**2 263 813**	**2 159 284**
SUM EIENDELER		**2 263 813**	**2 159 284**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 147 401	763 520
Vedlikeholdsfond		110 157	106 399
Årets resultat	9	497 508	387 638
Sum egenkapital		**1 755 066**	**1 257 558**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	458 245	553 895
Sum langsiktig gjeld		**458 245**	**553 895**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 538	0
Leverandørgjeld		8 858	331 753
Skyldig off. myndigheter		822	533
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 027	3 061
Påløpne renter		179	3 246
Annen kortsiktig gjeld		1 079	9 238
Sum kortsiktig gjeld		**50 502**	**347 830**
Sum gjeld		**508 747**	**901 726**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 263 813**	**2 159 284**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Ullevålsveien 88

Sted:_____, dato:_____

Lasse Ramstad	Julie Oftedal	Jonas Wiik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 452 456	1 370 268	1 452 441	1 538 531
3606 Vedlikeholdstillegg	50 412	50 412	50 407	50 407
3607 Renter og avdrag	131 676	124 176	131 630	132 627
3612 Inntekt kabel-tv	122 844	113 112	122 844	90 132
Sum	**1 757 388**	**1 657 968**	**1 757 322**	**1 811 697**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 500	5 800
Forretningsførerhonorar	65 952	64 980	67 600	68 000
Annen regnskapsførsel	29 902	18 446	17 540	19 600
Sum	**101 479**	**88 426**	**90 640**	**93 400**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Lønn og feriepenger	18 239	18 239	26 448	26 448
Arbeidsgiveravgift	8 212	8 212	9 024	9 024
Sum	**66 450**	**66 450**	**75 472**	**75 472**

Laget har en ansatt vaktmester, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har en ansatte vaktmester, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 438	109 341	340 000	1 500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	64 873	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 449	27 970	50 000	20 000
6632 Brannsikring	0	0	300 000	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	26 000	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**69 759**	**173 311**	**690 000**	**1 520 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	15 000	0	0	0
6330 Vaktmestertjenester	0	0	55 000	0
6360 Renhold	54 948	52 625	55 000	57 800
6395 Sommer- og vinterkostnader	21 606	35 366	20 000	35 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	14 709	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	11 375	0	27 575
Sum	**91 553**	**114 075**	**130 000**	**120 375**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	0	7 664	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 104	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 535	1 325	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	1 990	2 200
7440 Kontingent	0	0	0	10 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	5 583	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 297	3 939	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 833	0	0
7790 Andre driftskostnader	55 694	11 436	30 000	50 000
Sum	**63 657**	**35 874**	**31 990**	**62 200**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	75 809	50 705	20 000	40 765
8059 Andre renteinntekter	536	0	0	0
Sum	**76 346**	**50 705**	**20 000**	**40 765**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.73.60126	36 970	38 634	35 468	29 931
8159 Andre rentekostnader	1 663	0	0	0
Sum	**38 633**	**38 634**	**35 468**	**29 931**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 811 454**	**1 515 036**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	497 508	387 638
Avdrag langsiktig lån	-95 650	-91 221
B. Årets endring i disponible midler	**401 858**	**296 417**
C. Disponible midler 31.12	**2 213 311**	**1 811 454**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	334 756	305 982
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	9 907
Sum	**334 756**	**315 889**

Note 11 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 110 157,22 øremerket vedlikehold. Kr 4 781 er bundne skattetrekksmidler.

Note 12 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold i sameiet
Lånenummer:	**12137360126**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	553 895
Avdrag i perioden:	95 650
Lånesaldo 31.12:	**458 245**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137360126	1	33 552	33 552
	1	23 151	23 151
	1	21 204	21 204
	4	17 546	70 184
	3	17 324	51 972
	2	17 026	34 052
	4	16 785	67 140
	2	16 525	33 050
	1	14 538	14 538
	1	14 408	14 408
	1	14 353	14 353
	3	13 870	41 610
	1	11 809	11 809
	1	9 989	9 989
	2	8 615	17 230

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullevålsveien 88.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullevålsveien 88

Styreleder	Lasse Ramstad (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Jonas Wiik (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Julie Oftedal (sign.)	10.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 88

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 88 som viser et overskudd på NOK 497 508. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

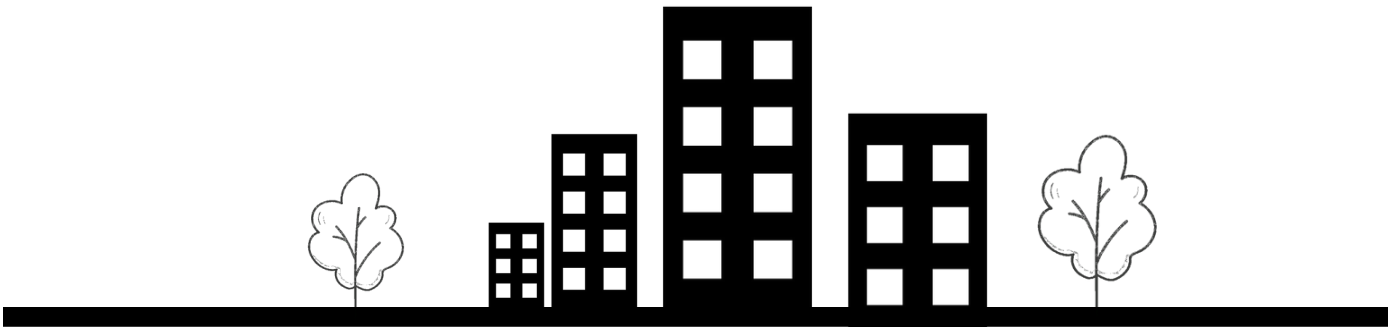
10.04.2025 19:29:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG
























PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 88 torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Hos OBF (Innspurten 11C).

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ullevålsveien 88

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Agnete Halrynjo valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 40000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fremdrift brannsikring

Kjapp historikk: Kommunen har intensivert arbeidet for å oppgradere brannsikkerheten i såkalte "1890-gårder". 11. januar 2023 gjennomførte Brann- og redningsetaten tilsyn av fant en rekke avvik.

Våren 2023 fikk sameiet utarbeidet en brannteknisk tilsynsrapport med beskrivelse av avvik og hvordan disse kunne utbedres.
Denne sendte så sameiet inn til kommunen sammen med en fremdriftsplan for lukking av avvik.

Fremdriftsplanen var litt ambisiøs med tanke på både sameiets økonomi og styrets kapasitet. Vi har derfor måttet utsette noen av tiltakene, i samråd med kommunen.

De første utbedringene som skal gjøres er både de dyreste og mest omfattende. Styret har derfor ansett det som viktig at vi sørger for at sameiet engasjerer riktig entreprenør til dette, som både har rett kompetanse og til en konkurransedyktig pris.

I løpet av 2025 skal himling i kjelleren gipses. Det vil si at håndverkerne må kunne komme til for å montere dette i seksjonseiernes boder. Vi trenger heldigvis ikke å tømme boder, men mange må nok gjøre en innsats for å rydde plass. Dato for oppstart er ennå ikke satt, men vi oppfordrer alle til å starte prosessen. I den forbindelse vil vi også bestille cointainer til dugnaden (26. april) for å rydde unna hensatt skrot i fellesområder, samt at seksjonseierne kan kvitte seg med gjenstander fra bodene. Vi oppfordrer alle til å levere til loppemarkeder det som kan gjenbrukes.

Vi minner igjen om at det ikke skal stå noen personlige gjenstander i trappeløp. Det kan kun stå gjenstander midlertidig i fellesarealer på loft og kjeller etter avtale med styret, dersom dette ikke hindrer rømning.

Brannsikringen av bygget er sameiets ansvar, ved styret, men enkelte avvik må seksjonseierne selv stå for.

I 2025 står oppgradering av dører mot trappeløp fra seksjonenen på lista.
Dette gjelder både dører til hovedtrapp og baktrapp. Noen har allerede innstallert nye

dører som ivaretar krav om B30S, men de fleste ikke.

Styret forsøker å finne en kollektiv løsning for alle, av både hensyn til økonomi, tid og utseende, men kostnaden for bytting av dører og brannsikring tas av seksjonseierneierne.

De fleste har etasjeskiller/himling i trepanel eller trefiberplater i enkelte rom i seksjonen sin. Disse må i løpet av 2026 oppgraderes til EI60. Det vil si at det må monteres ett lag med gips eller noe som gir tilsvarende brannmotstand.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om presisering i vedtektene

Sameiet har i fellesskap ansvar for infrastruktur mellom seksjonene, som rør, elektriske kabler, ventilasjon og lignende. Gården ble bygget med en infrastruktur og planløsning i seksjonene som har blitt endret opp igjennom årene. Det er likevel viktig at ingen større endringer og inngrep gjøres uten sameiets viten og samtykke.

Innad i seksjonene kan eierne gjøre stort sett hva de vil, men alle endringer som krever søknad til kommunen er av en slik art at sameiet også må konsulteres og gi tilslutning før de kan utføres.

I forbindelse med bruksendring av en næringsseksjon ga kommunen eksplisitt beskjed om at de ikke forholder seg til privatrettslige forhold.

Det vil si at sameiet selv må sørge for at ikke seksjonseiere potensielt kan ta seg til rette til ulempe for andre seksjonseiere med kommunens velsignelse. Styret mener derfor dette må presiseres og skjerpes i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Følgende avsnitt legges til i § 2.6 i vedtektene: Seksjonseiere plikter å ta rede på om planlagte endringer av seksjonen er søknadspliktige. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges og godkjennes av sameiet ved styret før søknad kan sendes til kommunen. Herunder (men ikke begrenset til) flytting av bad/kjøkken, bruksendring av hele eller deler av seksjon, reseksjonering, endring av bærende konstruksjoner, brudd på brannskiller.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

5.2 Oppussing av brystningsmur/sokkelmur

Forslag til vedtak 1:

Styret henter umiddelbart inn en murmester eller tilsvarende som har kompetanse til å vurdere skadeomfang, planlegge utbedring og komme med et prisoverslag. Deretter legger styret frem en konkret plan for fremdrift for å få huset tilbake til den standarden og utseendet det – og vi – fortjener.

Forslag til vedtak 2:

Styret innhenter 2-3 tilbud m/vurdering av murens tilstand.

Protokolltilførsel: Møtet oppfatter at forslag til vedtak 2 er i tråd med vedtak 1, det stemmes bare over forslag til vedtak 2.

Vedtak:
Forslag 2 ble enstemmig vedtatt.

5.3 Sykkelstativer

Innmeldt av Wenche Willoch

Det er mange entusiastiske syklister i huset, men parkeringsmulighetene er dessverre både få, trange og utrygge når det ikke er mulig å låse syklene fast i et stativ. Sykler er flere ganger stjålet fra tomta tross lukket port og automatisk lys. Det finnes mange P-løsninger både for nedstøping og overflatemontering, noen eksempler er vedlagt. Nylig så jeg den øverste varianten ved Rikshospitalet, den er enklere og sikkert billigere enn en del andre.

Forslag til vedtak:

Styret eller en arbeidsgruppe nedsatt på årsmøtet undersøker behovet for antall sykkelstativer og vurderer ulike typer stativer når det gjelder pris, praktisk montering, enkel og trygg bruk etc. Tidsfrist: 1. juni. Deretter tas forslaget opp til vurdering av styret. Hvis det ikke er penger til å kjøpe stativer i år, bes styret om legge frem en plan for hvor fort dette kan løses, som neste årsmøte kan stemme over.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å opprette en arbeidsgruppe for sykkelparkering:

Madelaine, Petri, Margareta, Wenche utgjør arbeidsgruppen foreløpig.

5.4 Oppussing av trappeløp i A-oppgangen

Forslag fra Marianne Hurum om oppussing av trappeløp i A-oppgangen:

Forslag til vedtak:

Det vedtas at A-oppgangen vedlikeholdes ila kommende budsjettår. Vedlikeholdet innebærer i hovedsak maling av vegger og karmer samt overflatebehandling av trapp. Det hentes inn anbud på arbeidet for å kunne velge et rimelig tilbud. Øvre kostnadsramme er 200 000.

Alternativt forslag til vedtak:

Styre innhenter tilbud på utbedring av trapp i A-oppgangen med tanke på funksjonalitet og sikkerhet. Styret innhenter også tilbud på maling av trappeoppgang og vurderer dette i sammenheng med øvrig vedlikeholdsbehov.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok alternativt forslag til vedtak enstemmig.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Lasse Ramstad har 1 år igjen.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jonas Wiik

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Julie Sjøwall Oftedal

Jonas Wiik ble under årsmøtet innstilt av valgkomiteen.

Vedtak:
Jonas Wiik ble valgt for 2 nye år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Odd Morten Sørby

Valgkomiteen foreslo Madelaine som nytt varamedlem

Vedtak:
Madelaine ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomité har bestått av Suzanne Børretzen og Agnete Halrynjo som sa seg villig til å fortsette.

Vedtak:
Valgkomiteen ble gjenvalgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 2045

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Lasse Ramstad 1 år igjen
- Styremedlem: Jonas Wiik for 2 år
- Styremedlem: Julie Sjøwall Oftedal 1 år igjen
- Varamedlem: Madelaine Thue Hansen for 1 år

Protokoll for Sameiet Ullevålsveien 88

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Sørensen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Agnete Halrynjo (sign.)	25.04.2025

Vedtekter for Sameiet Ullevålsveien 88

Vedtatt i sameiermøte den 27. april 1998, endret etter vedtak i sameiermøtet 12. mars 2008 og etter vedtak i sameiermøtet 23. mars 2010.

Endret i årsmøtet 14.05.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sist endret i ordinært årsmøte 24.04.2025

§ 1 Navn, forretningskontor og formål.

Sameiets navn er sameiet Ullevålsveien 88 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.07.1986.

Sameiet omfatter eiendommen Ullevålsveien 88 A, B og C med Gnr 220, Bnr 91 i Oslo kommune.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.07.1986.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret har rett til å besørge fjernet for eiers regning, gjenstander som står i fellesarealer, med mindre styret har gitt tillatelse til slik plassering. Er tillatelse gitt, må gjenstandene være behørig merket med eierens navn, seksjonsnummer og telefonnummer.

Styret kan etter 14 dagers varsel, fjerne gjenstander i fellesarealene som ikke er merket med navn, seksjonsnummer og telefonnummer. Styret har ingen plikt til å oppbevare gjenstandene som fjernes. Som varsel er det tilstrekkelig med oppslag i alle tre hoved trappene.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseiere plikter å ta rede på om planlagte endringer av seksjonen er søknadspliktige. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges og godkjennes av sameiet ved styret før søknad kan sendes til kommunen. Herunder (men ikke begrenset til) flytting av bad/kjøkken, bruksendring av hele eller deler av seksjon, reseksjonering, endring av bærende konstruksjoner, brudd på brannskiller.

§2.7 Boder. Eksklusiv bruksrett

Alle seksjoner skal disponere låsbar lagringsplass (boder/lagerrom) tilsvarende minimum 6 kvadratmeter både i kjeller og på loft. Den enkelte seksjonseier kan tegne avtale med styret om eksklusiv bruksrett av tildelt lagringsplass. Avtale om eksklusiv bruksrett gjelder til seksjonen overdras (selges) til andre. Skal tildelt lagringsplass med eksklusiv bruksrett omdisponeres, kan dette kun gjøres med samtykke fra den som disponerer lagringsplassen/boden.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 Vedlikehold.

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt
Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Varevinduer (innvendige ekstra vinduer) er en del av bruksenheten og den enkelte seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde disse.

Vedlikehold av seksjonseiernes dører ut mot fellesareal og vinduer, er seksjonseiernes eget ansvar. Vedlikehold i denne sammenhengen omfattes også en viss forbedring og oppgradering. Må gamle dører eller vinduer skiftes ut med nye og bedre fordi vedlikehold ikke lenger er regningssvarende eller hensiktsmessig, er det fortsatt å oppfatte som vedlikehold. Seksjonseieren kan dog ikke foreta utskiftninger som medfører fasadeendringer. Ved skifte av dører eller vinduer knyttet til den enkelte seksjon, plikter seksjonseieren å følge sameiets retningslinjer for dette og benytte eventuelle inngåtte rammeavtaler for typebestemte produkter.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikehold av innretninger utenfor bruksenheten som blant annet markiser, skilt o.l. som den enkelte seksjonseier har fått styrets tillatelse til å sette opp, påhviler seksjonseieren. Seksjonseieren er også ansvarlig for vedlikehold av denne type innretninger satt opp av leietaker. Vedlikeholdsansvaret omfatter også reparasjon etter alle typer skader.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ombygging eller utbedring av våtrom, tilførsels- og avløpsrør, større endringer av det elektriske opplegg og bygningsmessige endringer som berører bærende konstruksjoner, skal forelegges styret skriftlig på forhånd. Arbeidet skal utføres av kompetente fagfolk og utføres etter gjeldende forskrifter.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.3 Forsikring
Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 Styret

§ 5.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer; en styreleder, to styremedlemmer. 1 tillegg skal det være ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5.2 Styrets kompetanse.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven lov til å treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

Avgjørelser som kan tas av vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 5.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 6 Årsmøtet.

§ 6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 6.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseiere med til sammen minst en tiendedel (1/10) av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6.4 Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

§ 6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) behandle budsjett

d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 6.6 Ledelse av årsmøtet
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

§ 6.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 6.11 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig, Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§ 7. Revisjon og regnskap
Seksjonseiers (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 8. Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg.

Med totredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 9 Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal 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.

§ 10 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 11 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmer.

§ 12 Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

*****

Sameiet Ullevålsveien 88

HUSORDENSREGLER

Ytre orden :

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, baktrapp, trapperepos, korridorer, felles loft- og kjellerrom og andre fellesarealer må ikke opptas med gjenstander tilhørende eierne.

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom og et hvert søl omkring søppelbeholdere må unngås. Annet søppel enn husholdningsavfall / papir / pappavfall må eierne selv fjerne.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper o.l. må bare foregå på gårdsplass. Banking av tepper o.l. må ikke foregå i tiden 16 – 18 og etter kl 23.

4. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe oppslag o.l. utenom oppslagstavlene.

5. **Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst.**

Fellesrom :

6. Alle fellesrom og korridorer skal rengjøres etter sameiets / styrets bestemmelser. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og korridorer.

Indre orden :

7. Den som setter opp vinduene i trappeoppgangen må sørge for at disse lukkes etterat rimelig lufting er foretatt og bør ikke stå åpen om natten, spesielt ikke i regn, blåst og kulde. Likedan bør lufteventilene i kjellerbodene åpnes og lukkes etter årstidene.

8. Har leiligheten veranda, plikter eieren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, blir han / hun ansvarlig for skadene som måtte oppstå.

9. Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

10. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk eller forårsakes generende støy. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
Det oppfordres til enhver tid å vise hensyn.

11. Den enkelte eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. De er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av deres husstand, leietagere eller andre personer som har adgang til leiligheten eller eiendom forøvrig.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Sameiet Ullevålsveien 88		**Vår ref.:**	289/10002	**Fødselsdato eier:**	14.11.1992
Ullevålsveien 88 C		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	25.11.1991
0451 OSLO		**Eiere:**	Sara Mohn Arentz-Hansen, Thomas Aronsen		
Organisasjonsnr:	984 673 566	**Seksjonsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 989**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	161
	Renter og avdrag	423
	Felleskostnader	5 155
	Bredbånd	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	11 899	Gjeld siste årsoppg.:	13 269
Klient ajourf. lån:	310 760,24	Klient gj. s. årsoppg.:	346 544

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137360126, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 07.05.2026: 310 760

Andel av saldo: 11 899

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2028)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lasse Ramstad
Adresse:	Ullevålsveien 88 C
Postnr/-sted:	0451 OSLO
E-post:	sameietu88@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	13 269	Andre inntekter:	2 586
Annen formue:	75 322	Utgifter:	1 132		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1914		
Gårds/bruksnr:	220/91 - seksjon:3		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1529.5

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2548459

Forsikringsskade meldes OBF

Boligopplysninger:

Sameiet Ullevålsveien 88	**Vår ref.:**	289/10002	**Fødselsdato eier:**	14.11.1992
Ullevålsveien 88 C	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	25.11.1991
0451 OSLO	**Eiere:**	Sara Mohn Arentz-Hansen, Thomas Aronsen		

Organisasjonsnr: 984 673 566

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0103
Etasje:	1H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		BTA	103
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	10 Leilighet		

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Finn Arne Johannesen vaktmester i sameiet, tlf. 90685581,
e-post: shortylangen@gmail.com.
Vaktmesters arbeidsoppgaver er å etterse og skifte lyspærer, måke snø, strø og feie gangveier og adkomst til søppelkassene, plukke søppel, småreparasjoner og vedlikehold, klippe plen, vanne om sommeren, ellers i henhold til arbeidsinstruks. I tillegg samarbeide med styret om andre drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Bruk av vaktmester til private tjenester betales av angjeldende sameier og ansees som en sak mellom partene uten involvering av styret.

Sameiet har avtale om trappevask med Ren Service AS.

NØKLER, SKILT
Ved tap av nøkkelbrikke skal styret v/styreleder varsles. Nye nøkkelbrikker kan utstedes ved behov. Bytting av navn på ringeklokke gjøres av styreleder/vaktmester. Styret har ikke reservenøkler til boligenheter eller postkasser med mindre dette er framskaffet og særskilt avtalt med seksjonseier.

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

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

PARKERING
Sameiet har 1 (en) parkeringsplass som styret disponerer. Parkeringsplassen benyttes til av- og pålessing/av- og påstigning, samt dagparkering for håndverkere på oppdrag i sameiet.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Sameiet har kollektiv avtale med Global Connect om bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.
Ansvar for kabelTV-tjenester ligger hos den enkelte beboer.

Annen informasjon:

831 1913

1.

Anmeldelse
4 Bekræftelser.
2 Skitser.
1 Beregning.

48/1919 = 229/14 = 3/15

Expeditions-Dokument

angaaende Vaterrapsen.

paa Matr.-No. 88 Ullern Aldern.

Indleveret 20 — novbr. 1913 Attesteret

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

Kristiania den 21 — November 1913

For Direktøren
H. Schirmer

KRISTIANIA 22.11.1913 VAND- OG KLOAKVÆSEN

1) Stensgaten er ikke opmaalt. Høideforholdet fra gatens midtlinje til lei beliggende ca 1 m fra linje med stigning 1:114 fra skjæringspunktet med Ullernveien regnede vandrette beliggende paa cirka 68,9

Ullernveien er offentlig gate. Dens høideforhold bestemmes ved en ret linje med stigning 1:47.3 fra skjæringspunktet med Terrassegatens midtlinje beliggende paa cirka 66.8 til skjæringspunktet med Stensgatens midtlinje paa cirka 68,8

Bygningen er under 29 dekk. d. a. appro.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)652020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art:
Nye Balkonger / Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	Jr.nr.
Ullevålsveien 88	220/0091	91/0221-H

Byggherre
Sameiet Ullevålsv.88 v/Hjetland
Ullevålsveien 88

0451 OSLO 4

Ansvarshavende
Klaus Kromann
Trygve Nilsensvei 12 C

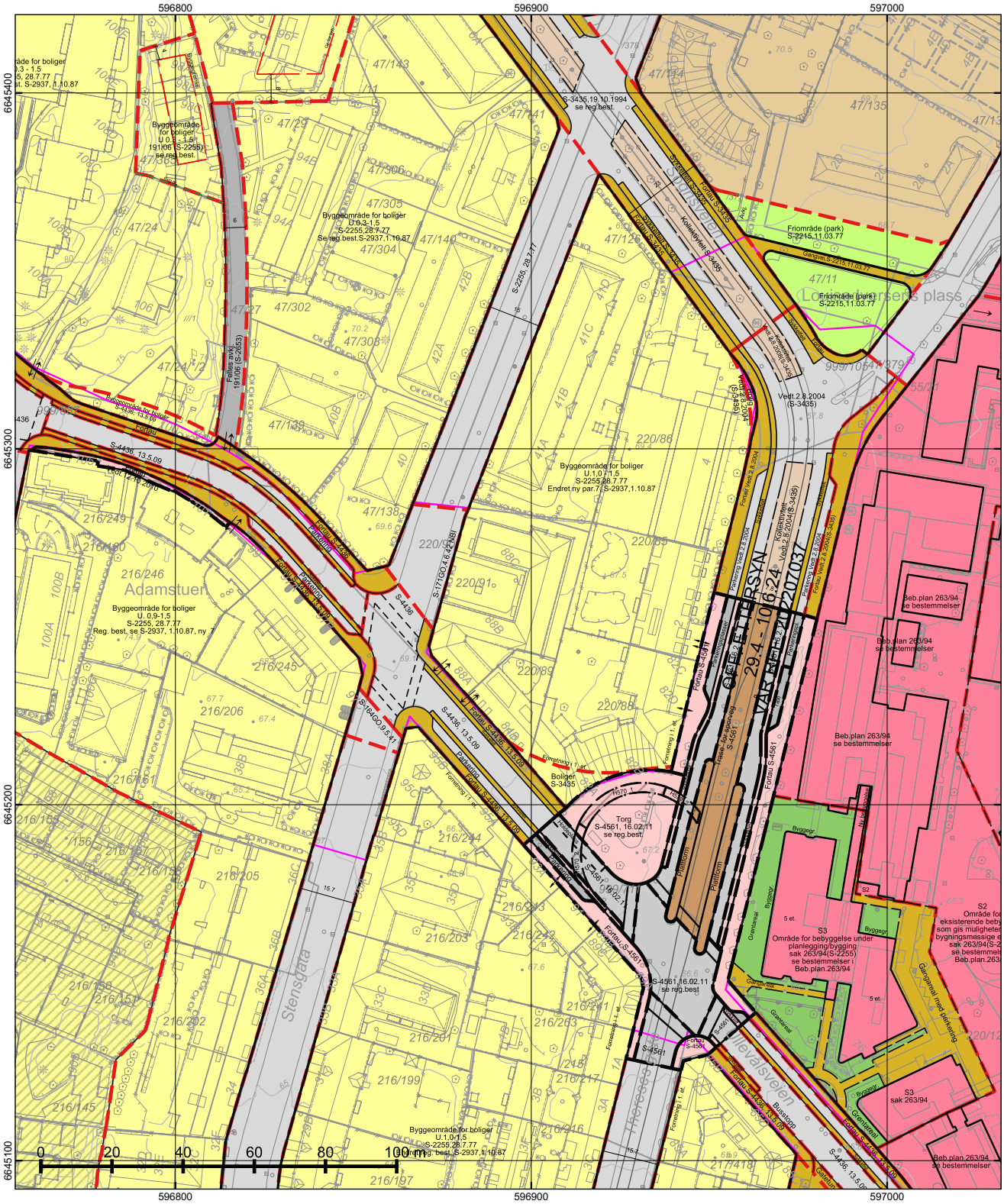
1061 OSLO 10

Dato 14.06.91

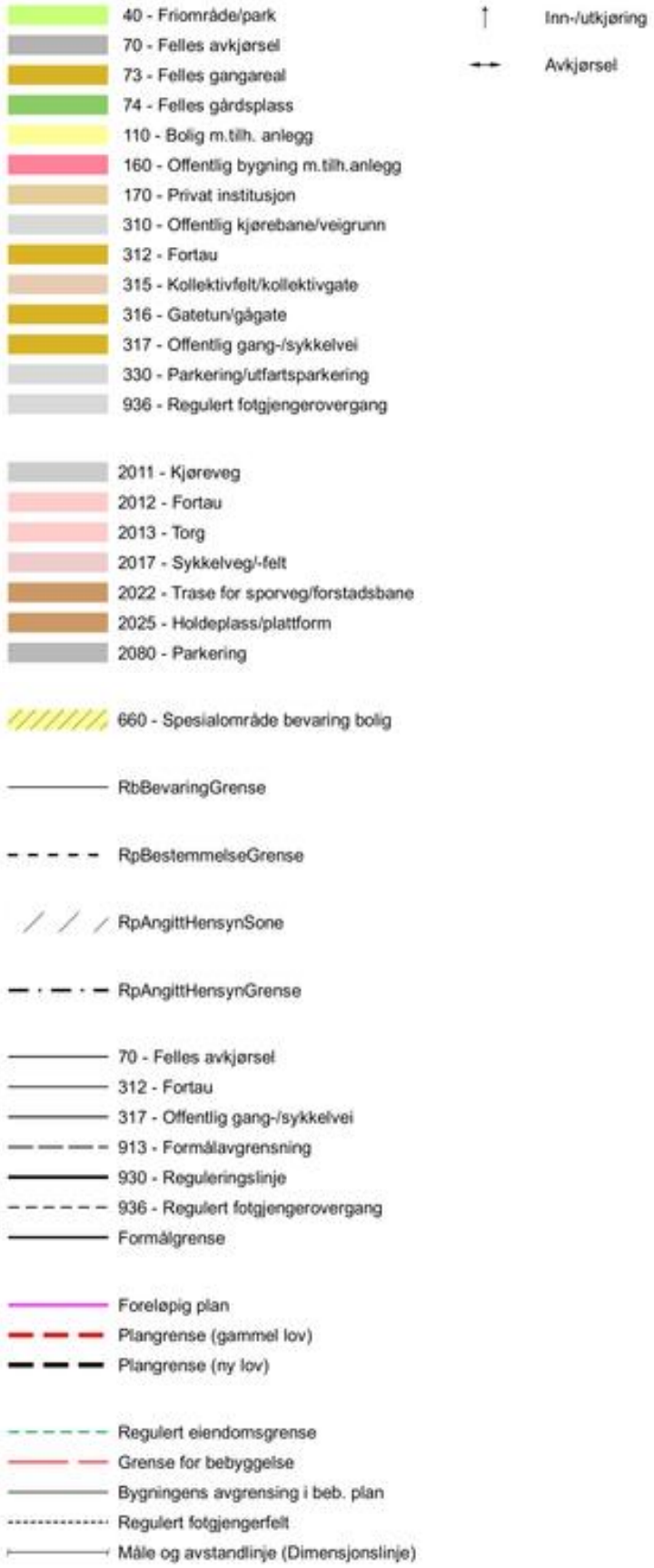
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

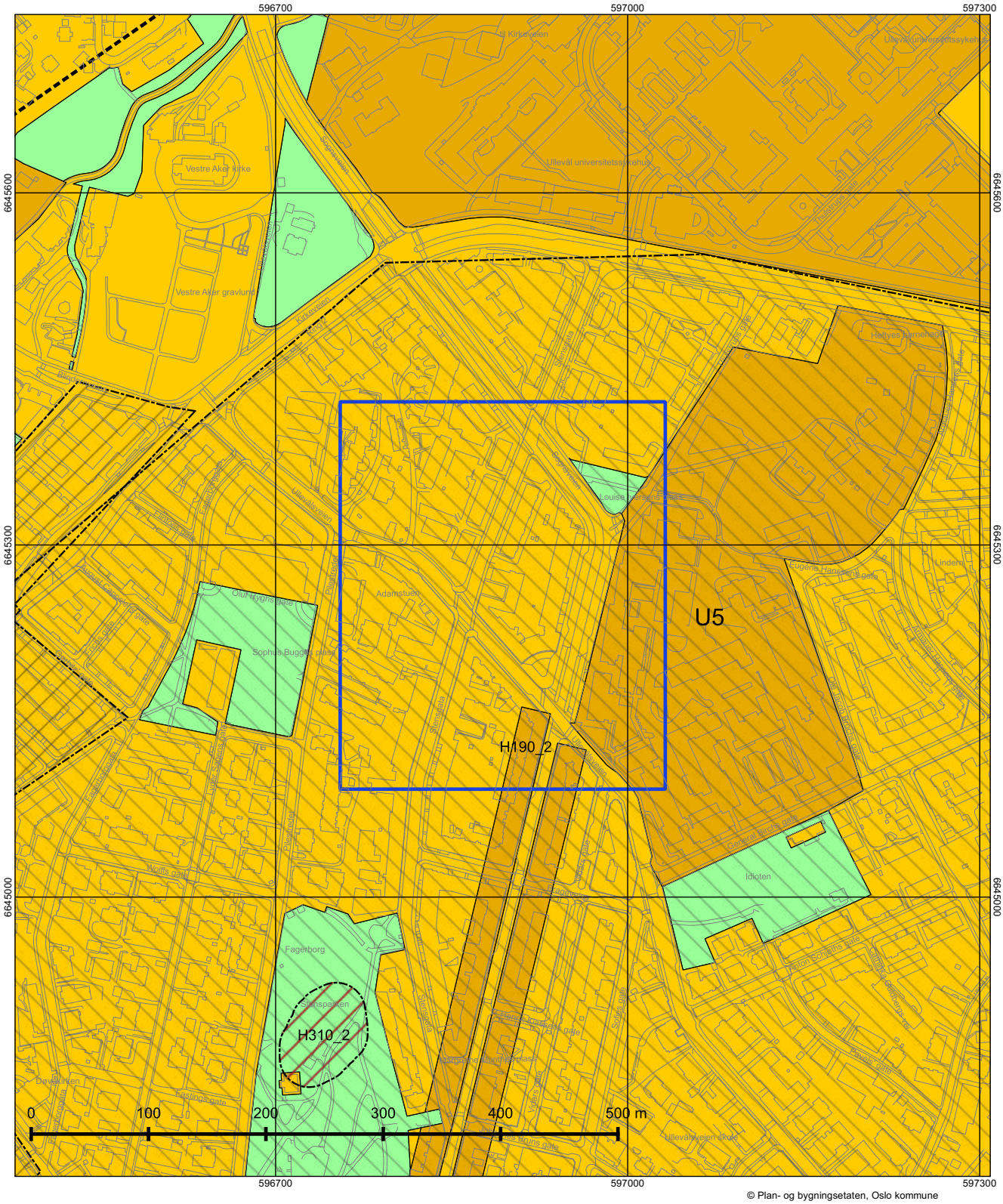
Leif Solheim
Bygningsinspektør

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


596800
596900
597000
6645400
6645300
6645200
6645100
Ullevålsveien
Stensgata
Adamstuen
Lorentzens plass
Torg S-4561, 16.02.11 se reg.best
Friområde (park) S-2215,11.03.77
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret ny par.7 S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.9-1,5 S-2255, 28.7.77 Reg. best, se S-2937, 1.10.87, ny
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Se reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.9-1,5 191/06 S-2553 se reg.best
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Reg. best, S-2937,1.10.87
Bolliger S-3435
Fortau S-4561
Fortau S-4560
Kjørefelt S-3435
Fortau S-3435
Gangveg S-2215,11.03.77
Veit 2.8.2004 (S-3435)
Fortau Veit 2.8.2004
Kjørefelt Veit 2.8.2004 (S-3435)
Fortau S-4436, 13.5.09
Kjørefelt S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157221/86531999
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





Ullevålsveien 88 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Marie Ottesen

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531999
42918/ HAOT@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 91

Vi viser til bestilling av 20260504 for ULLEV¿LSVEIEN 88C.

GNR. 220 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.08.1899.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1520 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

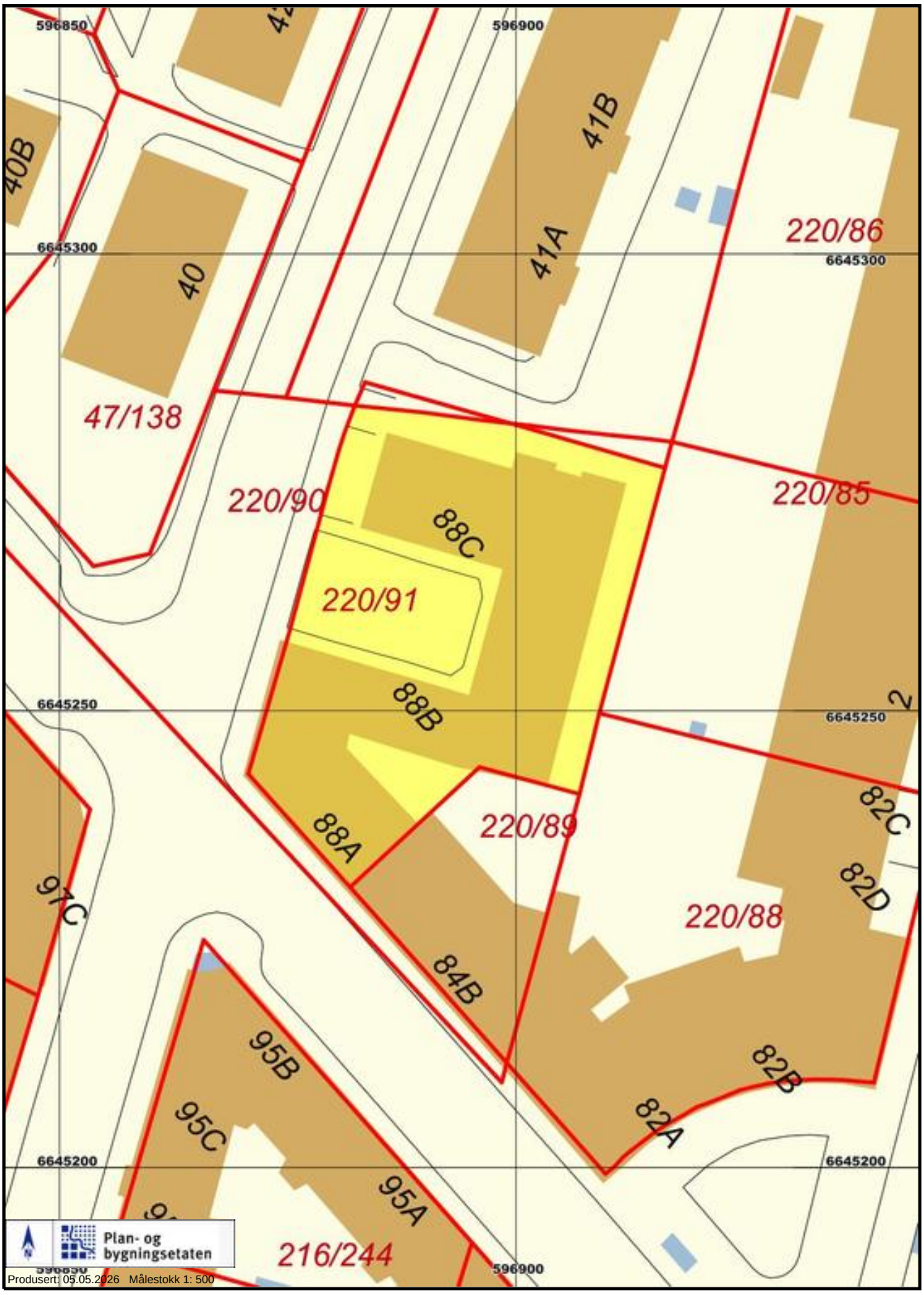
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

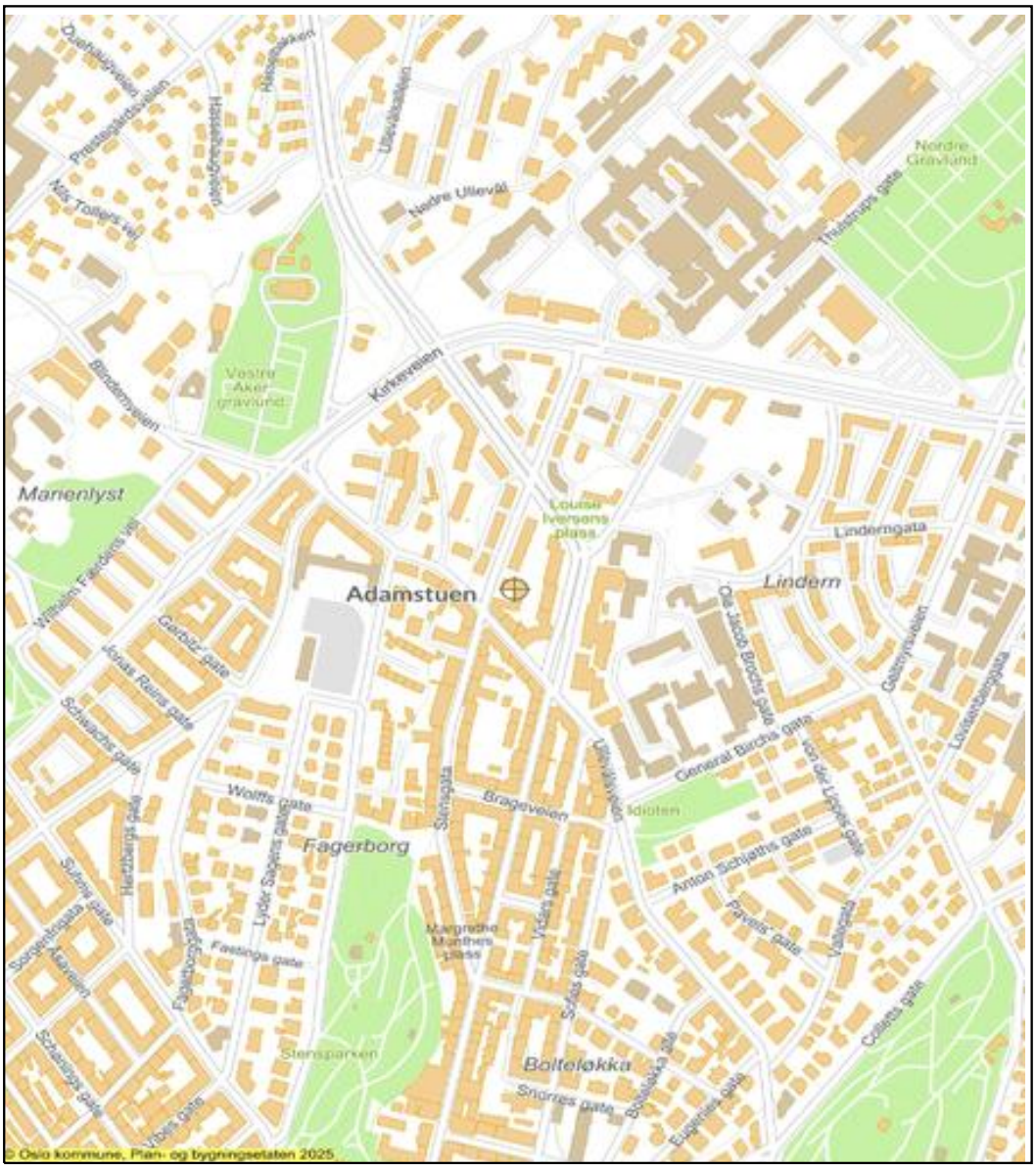
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596850
596900
6645300
6645250
6645200
40B
40
41A
41B
220/86
47/138
220/90
88C
220/91
220/85
88B
88A
220/89
82C
82D
220/88
97C
84B
95B
95C
95A
82B
82A
216/244
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.:	Ullevålsveien 88 C	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	220 / 91	**Skolekrets (2020/2021):**	Marienlyst



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4436

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORGGATA TIL COLLETTS GATE

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

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

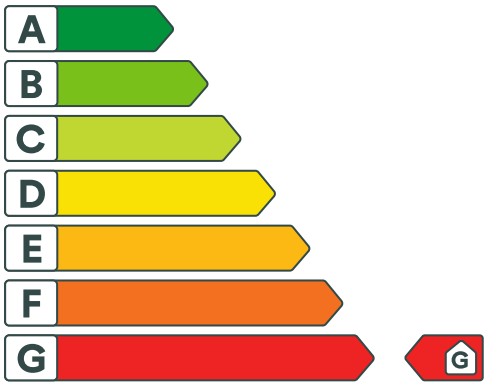
§ 3. Byggeområde for bolig
Byggeområde bolig skal ha bestemmelser som tilliggende byggeområde for bolig.

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

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



Adresse	
Ullevålsveien 88C, 0451 OSLO	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294690**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80542860**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



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 **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
352,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
352,55 kWh/m²	**35 961 kWh**



Ullevålsveien 88C, 0451 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 88C, 0451 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

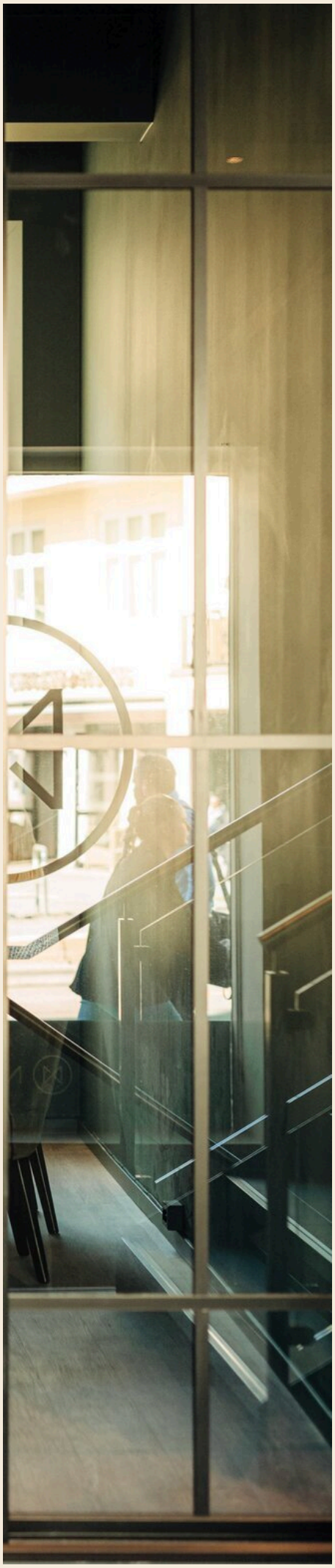
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0138/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 88C 0451 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 91, snr 3 (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:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674

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