

Ullevålsveien 55



Velkommen til

Ullevålsveien 55



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

ST. HANSHAUGEN v/PARKEN

Lys og klassisk 4-roms i 3.etg renovert 2021. To solrike balkonger, 3sov, vedovn, gulvvarme, stukkatur og 3,15m takhøyde

Prisantydning	13 200 000,-
Omkostninger	331 350,-
Totalpris	13 531 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 628,-
BRA-i	101 m²
Totalt BRA	119 m²
Soverom	3
Etasje	3.etg

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Særegen og leken leilighet med sentral beliggenhet i et attraktivt, rolig og veletablert boligområde. Gangavstand til alt av servicetilbud, delikatesse, mote, kaféer, restauranter, trening, parker og offentlig transport. Denne innflyttingsklare og familievennlige leiligheten ligger i 3. etg i et klassisk bygg fra 1896. Leiligheten har moderne løsninger og klassiske detaljer.

- Vedovn
- Vaskerom
- Gulvvarme
- Høy standard
- Veldrevet sameie
- Fiskebensparkett
- God lagringsplass
- To solrike balkonger
- God takhøyde på 3,15m
- Stilig kjøkken med kjøkkenøy
- Hele leiligheten pusset opp i 2021
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Store vindusflater og rikelig med naturlig sollys
- Kjellerbod på 12 m^2, loftsbod på 4 m^2 og bod i baktrapp på 2 m^2

Arealer og innhold

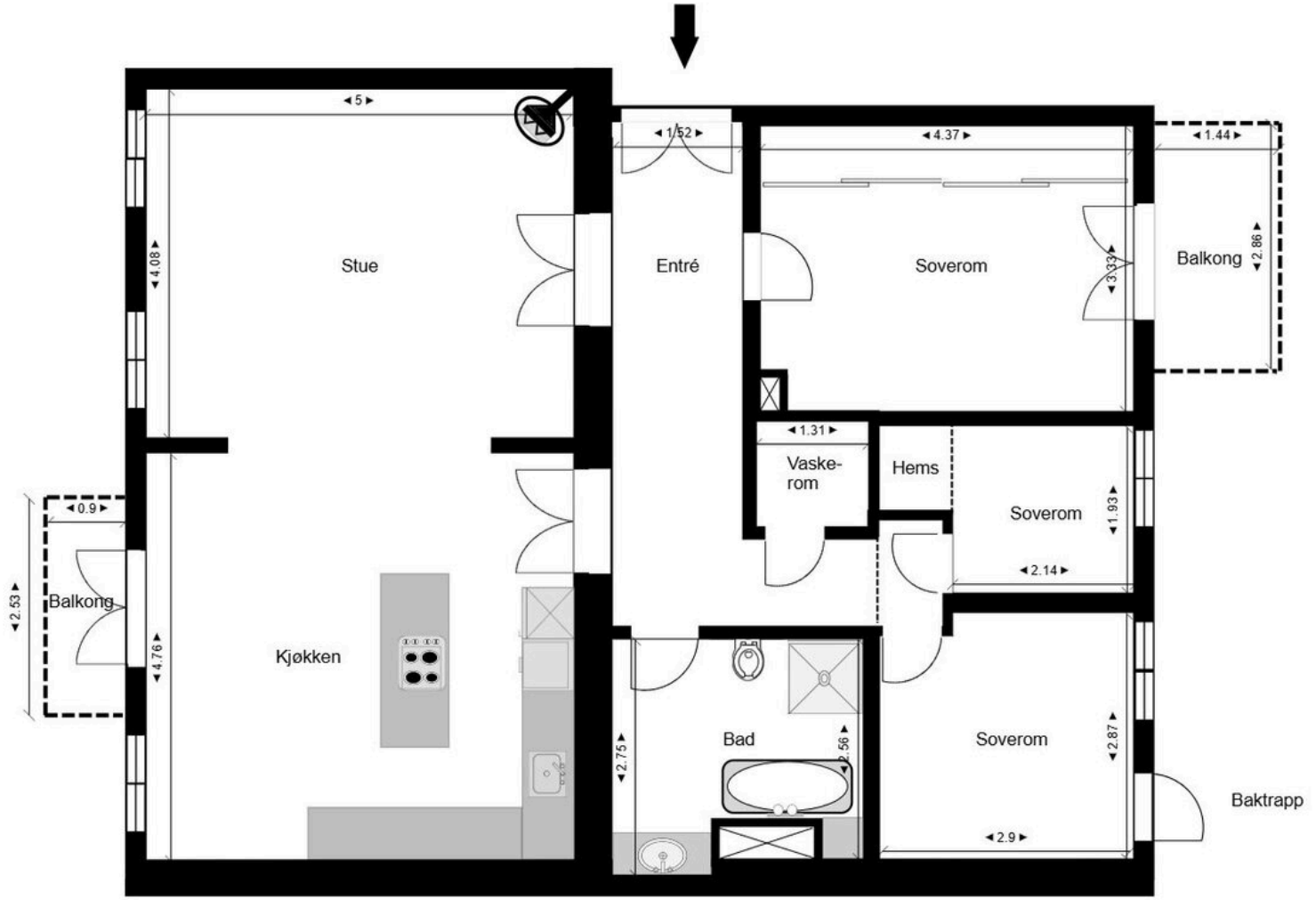
BRA-i:	101 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom, Hems.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
TBA: 6 kvm. balkonger på hhv. 2,3 m² og 4,1 m².

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.



Ullevålsveien 55- 3 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
26.05.2025

Ditt nye hjem!

Klassisk leilighet i bygård fra 1896. Leiligheten har høy standard med minimal bruksslitasje. Visse punkter i leiligheten har fått TG2. Vaskerommet har fått TG3 grunnet ventilasjon. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Lys og innbydende entré, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Historiske fliser med gulvvarme adkomst til alle rom i leiligheten.

Stue:
Lys og luftig stue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater og nydelig parkutsikt. Morgen- og formiddagssol rett inn leiligheten. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i leiligheten og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom med et samlet areal på ca. 43 m^2. Her er det gode muligheter for å møblere i ulike soner. Fiskebeinsparkett, avrettede gulv og gulvvarme lagt nytt i 2021. Effektiv peisovn fra Nordpeis med glassdør i hjørnet av stuen. Originale rosetter og stukkatur i kjøkken/spisestue og i stue.

Kjøkken:
Stort kjøkken med god plass smart løsninger tilpasset både hverdag og større selskap. God plass til langbord med komfortabelt plass til inntil 12 personer. Smart spisebordløsning til hverdags. Plass til barstoler ved kjøkkenøyen. Kjøkkenøyen fungere som et naturlig samlingspunkt i leiligheten. Stilrent og moderne kjøkken fra 2021 med møbelsnekrede fronter fra &SHUFLE med integrerte hvitevarer fra NEFF og kompositttstein benkeplate. Induksjonstopp med integrert ventilator på kjøkkenøyen. Her har kokken god kontakt med middagsgjestene. Vinskap fra Temptech. Plassbygget sittebenk med skuffer på enden av kjøkkenet. Smart lampe med svingarm over spisebordet kan medfølge etter nærmere avtale. Dobbelfløyet dør til balkongen.

Balkong øst:
Overbygget østvendt balkong på 2,3 m^2 med støpt dekke og original brystning i smijern. Balkongen i ble renovert i 2022. Balkongen har god plass til bord og stoler samt svært gode solforhold. Sol på balkongen midtsommers fra tidlig morgen til ca. kl. 13:30.

Hovedsoverom:
Hovedsoverom på ca. 14,5 m² med over 4 meter plassbygget skyvedørsgarderobe fra gulv til tak. Rommet har enstavs eikeparkett, god plass til dobbeltseng og nattbord samt utgang til balkong mot bakgården. Lyst og luftig soverom i rolige omgivelser.

Balkong vest:
Overbygget vestvendt balkong på 4,1 m² med terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning. Balkongen har god plass til utemøbler og svært gode solforhold med ettermiddag- og kveldssol. Sol på balkongen midtsommers fra ca. kl. 14:00-19:00.

Soverom II:
Soverom II på ca. 5 m² + hems på 2 m² (ikke målbart) er i dag innredet som gjesterom/kontor, men fungerer også svært godt som barnerom. Rommet benyttes i dag som hjemmekontor med et stor skrivebord og en har en hems med soveplass eller lagringsplass.

Soverom III:
Soverom III på ca. 8,3 m² er innredet som barnerom, men har også god plass til dobbeltseng. Adkomst til baktrappen og boder. Alle 3 soverommene vender mot en rolig bakgård.

Bad:
Stort og delikat flislagt baderom totalrenovert i 2021. God lagringsplass i plassbygde hyller og nisjer. Spesialtilpasset baderomsinnredning, servantskål fra australske Nood og armatur fra Hansgrohe. Badet inneholder vegghengt wc, stor dusjnisje og badekar. Varme i gulv og downlights i himling. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dør. Baderomsinnredningen har har fått TG2 som følge av riss/sprekk i servantskålen, selger har allerede skaffet en ny som vil bli installert innen overtagelse.

Vaskerom:
Separat vaskerom med flislagt gulv, sluk og varmekabler. Effektive lagringsmuligheter fra gulv til tak. Rommet har fått TG3 grunnet ventilasjon. Se tilstandsrapporten.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser entré og bad. Stavparkett lagt i fiskebeinsmønster i øvrige oppholdsrom.
Vegger: Malte plater og noe malt panel.
Tak: Malte plater. Stukkaturer og rosetter i stue og kjøkken. Downlights i entré.

VVS:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon.
- Det er 2 seriekoblede varmtvannsberedere på ca. 120 liter hver plassert over himling på vaskerom.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i entré.
- Jordfeilbryter 40 amperé.
- 14 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse i skap.

Diverse:
- Digital porttelefon koblet til automatisk døråpner installert i 2022 i forbindelse med fasaderenoveringen.
- Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
- Brannslukningsapparat tilgjengelig.




jamie's






ELVISSA








SMEG
































SAMSUNG



















Ditt nye nabolag!

Velkommen til Ullevålsveien 55 - Leiligheten for deg som ønsker å bo sentralt til i et svært attraktivt boligområde rett vest for St. Hanshaugen park. Her er det gangavstand til områder som sentrum, Bislett og Hedgehaugsveien/Bogstadveien, Grünerløkka og Vulkan. Dette er et hyggelig og veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder.

I nærområdet finner du flere hyggelige spisesteder og kaféer. "Stripa" i Ullevålsveien bestående av det beste utvalget innen delikatesse og servering, herunder Pascal, Java, Gutta På Haugen, Baker Hansen og Smalhans i tillegg til Inch frisør er kun noen hundre meter unna boligen. Åpent Bakeri ligger også på hjørnet i enden av Frydenlundgata hvis du ønsker fersk bakst og kaffe. I området for øvrig kan det blant annet nevnes Arte Pazza, Heim, Kolonialen, St. Lars, Restaurant Schrøder, Jungel Pizza, Kuru Sushi, nabobaren Roleur, Tranen (Lofthus Samvirkelag), Albertine og Kaffebrenneriet.

Nærmeste matvareforretning er den søndagsåpne kiosken på hjørnet og en liten kolonial i Colletts gate. Det er også få minutters gange til Coop Mega og Kiwi, samt søndagsåpen Bunnpris. På St. Hanshaugen senter har du innendørs kundeparkering og butikkene Rema 1000, Apotek, Mester Grønn, Elon og dyrebutikk.

Idylliske St. Hanshaugen park ligger rett over gaten og er perfekt for en gå- eller joggetur. Parken har nydelig fjordutsikt, gratis Tuftepark, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster, andedam, en kunstig bekk med bro og nyoppussede Knud Knudsens plass. I tillegg svært barnevennlig med lekepark for barn og hund, rikt folkeliv med grilling, uteservering og god stemning på sommerstid. Det arrangeres også utekino, konserter og forestillinger i ny og ne.

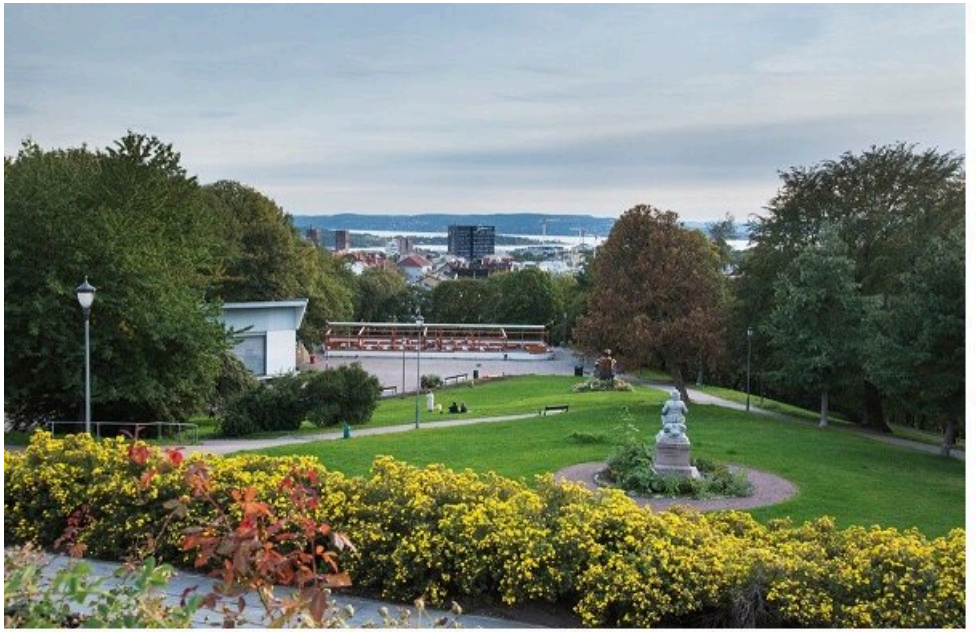
Andre parker i nærheten er "Idioten", Stensparken, Alexander Kiellands park m.m. Fra leiligheten er det også gangavstand til idylliske Akerselva, og herfra har man adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika og Sentrum i sør.

Flere treningsmuligheter i nærheten som gratis Tuftepark i parken, SATS Bislet, SATS Fagerborg, Fresh Fitness St. Hanshaugen senter, Evo Oscarsgate og Bislet Bad og trening.


















RISTORANTE
CAFFETTERIA
GELATERIA


CATERING
SPEKEMAT
OSTER
FERSKT BRØD


JAVA


coop mega
7-22 (20)
coop mega


BISLET BAD


SATS
ATS



Ullevålsveien 55

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.7 km

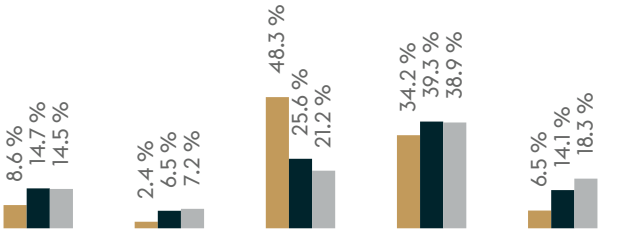
Offentlig transport

Colletts gate	Linje 37	2 min 0.2 km
Bislett	Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	5 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	5 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	5 min
The Work Out	8 min
SATS Bislett	7 min

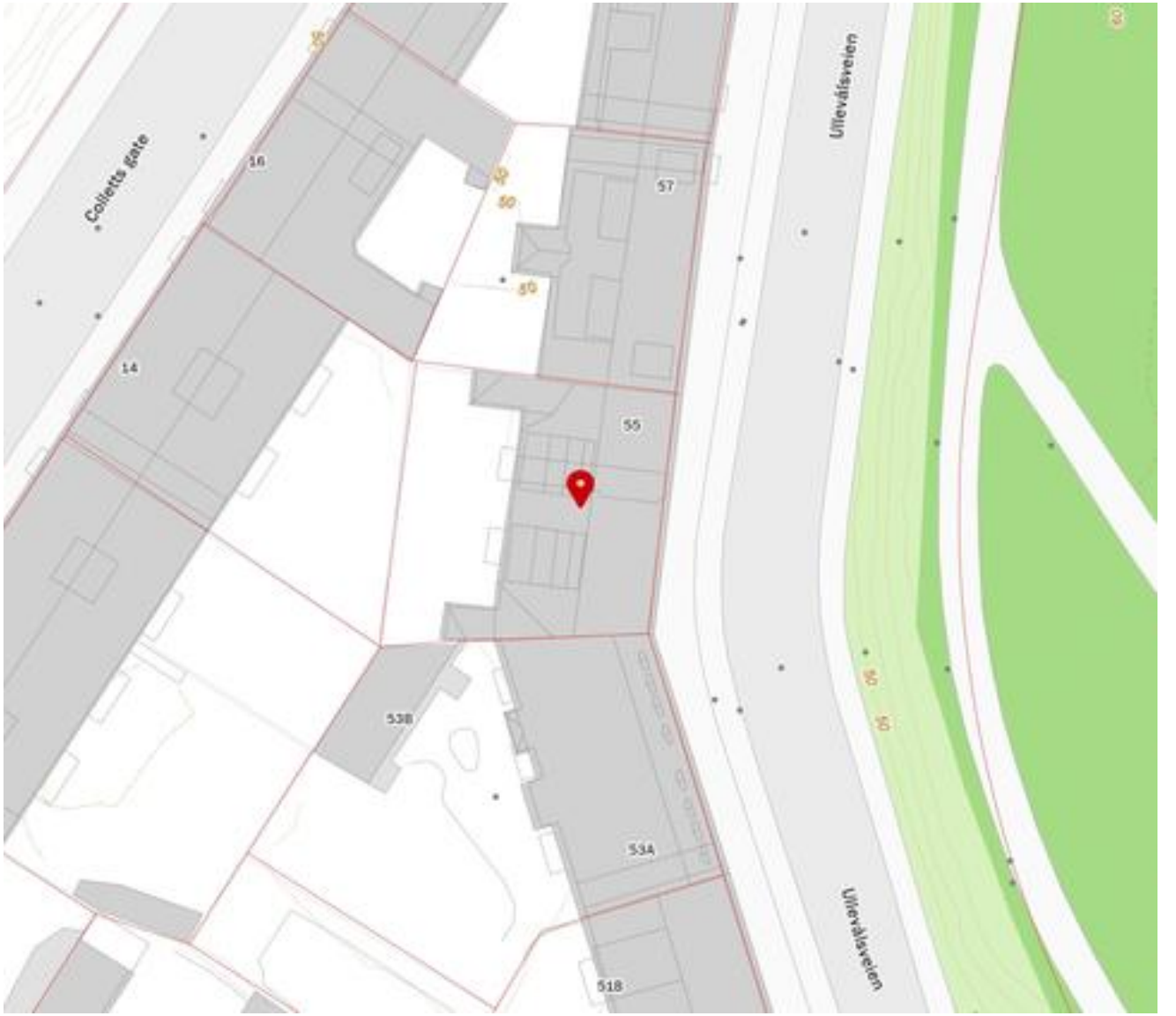
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Ullevålsveien 55

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0352/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 399, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristina Løfman
Olivier Siegelaar

Kjøpesum og omkostninger
13 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
330 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
331 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
344 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 531 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 544 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
3. etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom, Hems.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 6 kvm. balkonger på hhv. 2,3 m^2 og 4,1 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 12 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bodene er en del av sameiets fellesarealer. Seksjonseiere har bruksrett til bodene i henhold til vedtektene. Med bruksrett menes at seksjonseier disponerer boden til lagring av personlige eiendeler og kan låse denne. Bruksretten varer inntil sameiet med 2/3 flertall velger å omdisponere arealene.

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

Ikke målbare arealer:
Hemsen har lav takhøyde og er ikke målbar. Gulvarealet er ca. 2 m².

Innhold

3.etasje: Entré, tre soverom, hems, stue, kjøkken/spisestue, bad, vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder: én bod på ca. 2 m² i 3.etg i baktrappen, én loftsbod på ca. 4 m² og én kjellerbod på ca. 12 m².

En klassisk leilighet med en god intern beliggenhet, med klassiske detaljer som stukkatur, rosett og god takhøyde. Leiligheten har to hyggelige balkonger med gode solforhold, og skaper en fin forlengelse av leiligheten på sommerstid.

Parkering

Tidvis mulighet for leie av garasjeplass i nærområdet. Kontakt megler for mer info.

Haugevis at bildelingsmuligheter i nabolaget. Selger benytter kun bilkollektivet, og er superfornøyd med dette ettersom de har bybil, elbil, varebil og stasjonsvogn parkert på faste plasser innenfor 5 minutters gange.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Totalrenovasjon av bad i 2021 ble utført av - Artifex Pro (entreprenør og prosjektleder) - Laukas Elektriske - Juuls rørservice - Protan AS Ny fug ble lagt i dusjsonen i 2023 av - Delilla as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS utførte arbeidet. Kontrollrapporten for membran er datert 27. april 2021.
Baderomsmembran ble lagt (Protan G 1.5mm). Kontroll av underlaget og skjøter er gjennomført. Det er også kontrollert at sluk sitter og at klemring er korrekt montert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i 2021 ble utført av - Artifex Pro (entreprenør og prosjektleder) - Laukas Elektriske - Juuls rørservice - Protan AS (membranrapport foreligger) Dokumentasjon foreligger i form av membranrapport og FDV rapport fra rørlegger. Det foreligger også kontrakt, kvitteringer (til entreprenør og for materialer) og bilder fra oppussingen.

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: ELEKTRISITET 2017: Hafslund etablerte digitale strømmålere til hver leilighet. 2009: Sikringsskap i kjeller byttet ut etter en brann i det gamle skapet. VANN (VVS) 2021: Vannmålere installert, kostnadsbesparende og miljøvennlig tiltak. Oslo Vannmåler AS 2011: Reduksjonsventil installert på vannrør i kjeller for å regulere trykket på vannet i bygget (søndre side). BRANNSIKRING 2018: Etablert totalt nytt brannvarslingsanlegg og branndetektorer i fellesareal og i hver leilighet. Leverandør: Simens. 2014: To piper i sameiet ble tatt ut av bruk, og tilknyttede ildsteder fjernet. De øvrige tre pipene i sameiet ble rehabilitert og dernest godkjent av Brann- og Redningsetaten for videre bruk. Leverandør: Skorsteinsfolket AS 2011: Alle defekte og manglende branndetektorer i sameiet ble erstattet med nye. Leverandør: Siemens AS. 2022: Årlig brannalarmkontroll (Siemens) TAK OG NEDLØP 2015: Forlenging av takrenne ved portrommet i bakgården, forhindre vannskader sikre at vanne renner rett ned i sluk. Leverandør: Husmesteṙn AS. 2014: Mindre vedlikehold av tak: Feste klammer på 1 stk nedløp, skifte ca 10 stk takstein hvorav 5 er ved vindu og må tilpasses, skifte 2 stk mønestein samt montere lapp av formflash ved pipe og soil på litt svakt punkt der vann blir stående Leverandør: Husmester'n AS. 2012: Sikring mot is- og snøras fra taket mot Ullevålsveien og bakgård. Leverandør: Høyden AS. 2011: Mindre vedlikehold av tak, inkl. utbytting av ødelagte taksten og bytte ut ødelagte beslag. Nedløpsrenner byttet ut mot bakgård, samt varmekabler installert i disse. Leverandør: Olaf Johansens eftf. AS. 2024: Fiksing av tak etter sterk vind (løs takblikk) KJELLER 2009: (ca) - Tilbakeslagsventil installert for å forhindre tilbakeslag av vann fra avløp ved lokal oversvømmelse. FASADE OG INNGANG 2011: Fasaden mot gaten i første etasje ble malt og mindre ødeleggelser/hakk i muren fikset. Hovedport lakkert. Leverandør: AVA Byggtjeneste. 2022: Total renovasjon (ink. terrasser). Leverandør: Thorendal 2022: Nye utelamper fasade (inklusive (astro-ur) tidsstyring) 2022: Ny digital døråpner-portal (Defigo) 2022: Elektrisk døråpner samt ny postsone-lås (Oslo Låsservice) 2024: Utskiftning av glasskader i noen vinduer i baktrappene BAKGÅRD 2022: Dørlås bakgård venstre fløy reparert (Oslo Låsservice) 2017: Bakgården oppgradert med nytt, fint møblement. 2015: Fasaden til kjellerleiligheten ble drenert og vegg isolert på egen

regning, da dette burde vært utført da de laget leiligheten. 2014: Drenering langs hele vegg mot bakgård. Pussing og maling av fasade mot nabo UV 57. Opparbeiding av bakgård med beleggningssten. Leverandør: Huskvalitet Valerijus PORTROM 2011: Portrommets vegger malt hvite. HOVEDTRAPPEROM 2017: Vinduene i felles trappeoppgang ble totalrehabilitert. Leverandør: Alliero 2011: Svingdører malt. Trapp mellom 1. og 2. etg malt. Vinduskarmer mellom 1. og 2. etg. og 2. og 3. etg. malt (kun de brede karmene rundt vinduene, ikke sprosser, etc). Leverandør: AVA Byggtjeneste.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Fasaden til kjellerleiligheten ble drenert og vegg isolert på egen regning, da dette burde vært utført da de laget leiligheten. 2014: Drenering langs hele vegg mot bakgård. Pussing og maling av fasade mot nabo UV 57. Opparbeiding av bakgård med beleggningssten. Leverandør: Huskvalitet Valerijus

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: Det ble utført arbeid i anledning oppussing i 2021 og 2023, av Laukas AS (2021) og Delilla (2023)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? El-kontroll av leiligheten ble utført mai 2025 El-kontroll av sameiet i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I leiligheten: Arbeid utført av Juuls Rørservice (2021) i anledning totalrenovasjon, og Delilla i anledning ekstra varmvannsberedner (2023). På sameiet: 2021: Vannmålere installert, kostnadsbesparende og miljøvennlig tiltak. Oslo Vannmåler AS 2011: Reduksjonsventil installert på vannrør i kjeller for å regulere trykket på vannet i bygget (søndre side)

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: I leiligheten: Renovated full apartment 2021 (by Artifex Pro, Laukas AS, Juuls Rørservice) 1. Hallway Put new heating cables in hallway Put new tiles in hallway 2. Vaskerom Built new vaskerom Added heating cables in vaskerom Added new tiles in vaskerom Added new boiler to vaskerom 3. Guest bedrooms (as 1 room) Leveled the floor in the guest bedroom(s) Put in new oak floor in the room Remade the walls and ceiling Redid electricity work - outlets and lights 4. Bathroom Fully renovated the bathroom Extended the bathroom Added heating in bathroom Added brand new tiling and appliances 5. Kitchen/living room Added completely new kitchen + bench Leveled the floor of the whole area Put in new oak floors Put in heating foil and created 2 heating areas (kitchen + living room) Opened up the wall between kitchen and living room Additional renovation 2023: 1. Guest bedroom and electricity work Split the guest bedroom into 2 rooms +
hems Added new lights and outlets to both rooms Added 60L boiler Added outlets to the living room Added top lights to the kitchen cabinets Sameiet: Kjeller og loft er bygget ut delvis til leiligheter.

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

Ja. Beskriv: Kontroll av ventilasjon av kjeller har vært utført.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling tatt nylig, dokumentasjon finnes

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det er en liten rift/ripe/sprekk (uklart) i vasken. Vasken skal byttes ut før overtakelse til ny eier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har til tider vært dårlig trekk i peisen, men den har fungert helt supert det siste året. Ved oppussing ble peisen flyttet og montert til et kontaktpunkt til pipeløpet som ikke hadde vært i bruk på en god stund. Installasjonen ble gjort av en entreprenør.

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)
Ja. Beskriv: Det har vært utfordringer med fukt i kjelleren. Sameiet er godt kjent med problematikken, og løsninger (som hovedsakelig går på å forbedre ventilasjon i kjelleren) er implementert og følges opp.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Dette gjelder ikke våre vinduer, men vinduene i trappeoppgangen i bakgården. Disse er gamle og har begynt å løsne.
Disse skal totalrenoveres i løpet av 2025 (prosjektet er allerede godkjent på generalforsamling, og påbegynnes etter sommeren). Det er også observert en feil med takrenne på fremsiden av bygget, som styret jobber med. 2015 # Forlenging av takrenne ved portrommet i bakgården, forhindre vannskader sikre at vannet renner rett ned i sluk. Leverandør: Husmesterˆn AS. 2014 – Mindre vedlikehold av tak: Feste klammer på 1 stk nedløp, skifte ca 10 stk takstein hvorav 5 er ved vindu og må tilpasses, skifte 2 stk mønestein samt montere lapp av formflash ved pipe og soil på litt svakt punkt der vann blir stående Leverandør: Husmester'n AS. 2012 # Sikring mot is# og snøras fra taket mot Ullevålsveien og bakgård. Leverandør: Høyden AS. 2011 # Mindre vedlikehold av tak, inkl. utbytting av ødelagte taksten og bytte ut ødelagte beslag. Nedløpsrenner byttet ut mot bakgård, samt varmekabler installert i disse. Leverandør: Olaf Johansens eftf. AS.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: I leiligheten: TG3 avvik som ble oppdaget under el-kontroll i mai 2025 blir utbedret før salg

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Bygget er fra 1896, så det har oppstått skjevheter over tid. Gulvet i leiligheten vår ble rettet opp i anledning oppussing i
2021.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Ikke i vår leilighet. Det var en rørkobling som nylig åpnet seg mellom loftet og 4. etasje. Dette førte til vannlekkasje inn i 4. etasje. Koblingen er nå fikset og skal dermed være godt rustet i lang tid fremover.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Naboer har tidligere klaget over støy fra trampolinen i bygget ovenfor vår bakgård. Dette er løst i dialog med nabobyggets styre.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det er vedtatt å utbedre vinduene i bakgården (hovedsakelig vinduer i trappeoppgangen, ikke vinduer til leilighetene), samt inngangen til portrommet. Arbeidet går i gang etter sommeren.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1896 i kvartalsbebyggelse. Grunnmur i naturstein/tegl. Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger, omramminger og stukkaturer mot gaten. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000 på soverom. Stort soverom har vindu fra 2012. I stue og kjøkken er det malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985. Leiligheten har malt dobbeltfløyet hovedytterdør fra byggeår. Døren har felt med blyglass med vindu over. blyglass. Kikkehull og ekstralås montert. Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt i stue fra 1985. Malt branndør til baktrapp. Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt fra 2012 på soverom. Overbygget balkong på ca 2,3m2 med utgang fra kjøkken. Støpt dekke og original brystning i smijern. Balkongen vender mot gaten. Overbygget balkong på ca 4,1m2 med utgang fra soverom Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning. Balkongen er vendt mot indre gårdsrom. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

_____

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 20
TG2: 9
TG3: 1
TG IU: 2

Tilstandsgrad 2:
Utvendig > Dører
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tilstandsgrad 3:
Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon. Det er samme krav til vaskerom som til bad. Kravet omfatter en form for forsert avtrekk (vifte) og en løsning for tilførsel av friskluft. (luftespalte under dør). Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Etabler en luftespalte under døren eller luftehull for tilførsel av friskluft. Det bør også etableres en form for avtrekk fra rommet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Alle veggmonterte bilder/rammer
- Kleshyller i gangen
- Speil i gangen
- Hay lampe i stuen
- Abel hyllesystem x2 i stuen
- Abel lampe på kjøkken
- Secto lampe + hengesystem på kjøkken
- Taklamper på soverom II og soverom III
- To kleskroker på hovedsoverom
- Sminkespeil på hovedsoverom
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til at korttidsleie i mer en 60 dager i året ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, stue, kjøkken, bad og

vaskerom. Boligen har mursteinspipe og moderne vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.987 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 628,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, renhold og oppvarming av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring og andre poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet.

Sameiet har vedtatt å bytte vinduene i bakgården samt inngangsdøren til trapperommet. Oppussingen vil medføre en økning i felleskostnadene på ca. kr 1.000,- pr leilighet.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderes i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4.628,-. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 13.987 kWh i 2024. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 275 711,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 102 845,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullevålsveien 55, orgnr. 993339849

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 55, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 399 i Oslo kommune. Sameiet består av 10 boligseksjoner og har ingen næringsseksjoner.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring AS.

På årsmøte 26.02.2025 ble det vedtatt iverksettelse av vindusprosjekt. Forventet arbeidstid for utskiftning av vinduene: ca. 2 uker, prosjektet vil medføre stillas i bakgården.

Planlagt vedlikehold:
Bakgård: beplantning, nyt gjerde, sykkelskur, avfallsskur med mer.
Portrom/trappeoppgang og oppussing: innhente tilbud
Etersyn/kontroll av ventilasjonsanlegg. Kan eventuelt kjeller kobles på?
Etersyn/kontroll av dreneringsanlegg
Etersyn/kontroll av tak
Forbedringer på elektrisk anlegg (kjeller med mer)

Avarn Security er koblet opp som vektertjenester på brannvarslingsanlegget.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.
Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registret på sameiet pr. 02.06.2025.

Fellesformue

Kr 37 228,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Se vedlagt regnskap.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Se husordensreglene for videre bestemmelser som følger for av dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring AS
Polisenr. 84454265

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 478 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 12.10.1995. 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 ferdigattest for loftsutbygging, datert 14.05.1998.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 19.06.2009.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 22.11.2017.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong i 2.etg, datert 28.04.2020.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong i 2.etg, datert 28.04.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Gjøres oppmerksom på at rommet som i dag benyttes som kjøkken originalt er tegnet inn som værelse i byggetegningene. Rommet som i dag benyttes som soverom II er originalt tegnet inn som kjøkken i byggetegningene. Rommet som i dag benyttes som stue er originalt tegnet inn som værelse i byggetegningene. Endringene har gått fra hoveddel til hoveddel og tiltakene er således ikke søknadspliktige. Vaskerommet er ikke tegnet inn på de originale byggetegningene, vaskerommet er opprettet i gangen. Hemsen er ikke tegnet inn på de originale byggetegningene. Hemsen er opprettet i dagens soverom III, som originalt er tegnet inn som pikerom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Ullevålsveien 61 B - Tilbakeføring av fasade - Etablering av heis - Forlengelse av trapp
Saksnummer: 202460235 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Frydenlundgata 14 B - Montering av lufteventil i fasade

Saksnummer: 202551208 - Byggesak
Mottatt sak: 10.02.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Henrichsens gate 5A - Oppføring av 6 balkonger
Saksnummer: 202455933 - Byggesak
Mottatt sak: 06.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Colletts gate 13A, 13B - Bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer: 202552759 - Byggesak
Mottatt sak: 27.03.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Colletts gate 10 - riving og reetablering av dekke over parkeringskjeller i bakgård
Saksnummer: 202552162 - Byggesak
Mottatt sak: 10.03.2025
Status: Rammetillatelse gitt

Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 202553231 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2025
Status: Tillatelse gitt

Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202462335 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2024
Status: Mottatt søknad om endring

Frydenlundgata 2 C og D - Oppføring av 15 balkonger
Saksnummer: 202461652 - Byggesak
Mottatt sak: 08.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - Sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer
Saksnummer: 202204782 - Byggesak
Mottatt sak: 25.03.2022
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

St. Hanshaugen restaurant - Riving av bygget
Saksnummer: 201912001 - Byggesak
Mottatt sak: 30.07.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023

Eugenies gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole
Saksnummer: 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/399/6:
01.02.1896 - Dokumentnr: 900680 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:399
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1985 - Dokumentnr: 67424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/905

15.07.1988 - Dokumentnr: 47582 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/905
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

15.07.1988 - Dokumentnr: 47582 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/905

14.06.2022 - Dokumentnr: 640685 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/972
Vederlag: NOK 70 000
Omsetningstype: Annet
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Ullevålsveien - fra Vår Frelsers gravlund til krysset Louises gate-Colletts gate, er vernet etter PBL. På denne veistrekningen må det tas spesielle hensyn for å sikre

bevaringen av bygningsmiljøet. Verdifulle kvaliteter i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur videreføres. Støttemurer i St. Hanshaugen og trapper tilhørende bevaringsverdige bygninger og anlegg skal bevares.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,8% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (over 10 mill) kr. 26 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt - Styling rådgivning dekkes av megler kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 470,-

Samlet skal selger betale kr. 202 260,- 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 2. juni 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Ullevålsveien 55

Tilstandsrapport

Seksjonsleilighet
Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 399, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13743-1742 **Referansenummer:** JI2336

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Ullevålsveien 55 på St.Hanshaugen. Sameiet består av 10 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 4-roms leilighet i 3 etasje med adkomst felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom. Det er hems med tilgang fra lite soverom.
I stue er det peisovn og det er 2 balkonger med adkomst fra kjøkken og stort soverom.
Klassisk leilighet med takhøyde på 3,15m, vedovn, fløydører og stukkaturer og rosetter i taket.
Den ble pusset opp i 2021 med nytt bad, vaskerom, kjøkken og overflater og holder god bruksstandard
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold.
TG 2: Vinduer | Dører | Balkong | Etasjeskiller | Innvendige dører | Bad- vegger, sanitærutstyr og ventilasjon | Kjøkken- innredning | Ventilasjon |
TG 3: Vaskerom- ventilasjon.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1896 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger, omramminger og stukkaturer mot gaten.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000 på soverom. Stort soverom har vindu fra 2012.
I stue og kjøkken er det malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985.
Leiligheten har malt dobbeltfløyet hovedytterdør fra byggeår. Døren har felt med blyglass med vindu over. blyglass. Kikkehull og ekstralås montert.
Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt i stue fra 1985.
Malt branndør til baktrapp.
Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt fra 2012 på soverom.

Overbygget balkong på ca 2,3m2 med utgang fra kjøkken.
Støpt dekke og original brystning i smijern.
Balkongen vender mot gaten.

Overbygget balkong på ca 4,1m2 med utgang fra soverom
Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.
Balkongen er vendt mot indre gårdsrom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med fliser i entré og stavparkett lagt i fiskebeinsmønster i øvrige oppholdsrom.
Veggene har malte plater og noe malt panel.
Himling med malte plater. Stukkaturer og rosetter i stue og kjøkken.
Downlights i entré
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og moderne vedovn i stua.
Steinheller som underlag og forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
2 eldre dobbeltfløyede dører
Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på stort soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights.
Utenom dusjsonen er det fliser i brystning med malte plater over.
Det er innfelte hyller i dusjsonen og ved badekar.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse
Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett, badekar med dusjgarnityr og dusjhjørne med regnfallsdusj og fast levegg i glass.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dør.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og banemembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Veggmonterte hyller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kompositt benkeplate med underlimt vaskekum i kompositt. Overskap med benkebelysning.
Det er integrert høyt kjøleskap, fryseskap under benkeplate, oppvaskmaskin,vinskap, stekeovn og induksjonstopp
Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon.
Det er 2 seriekoblede varmtvannsbereder er på ca. 120 liter hver plassert over himling på vaskerom.
Det er elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, stue, kjøkken, bad og vaskerom
Vedovn i stue.
Sikringsskap i entré.
Jordfeilbryter 40 amperé.

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

14 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonsleilighet

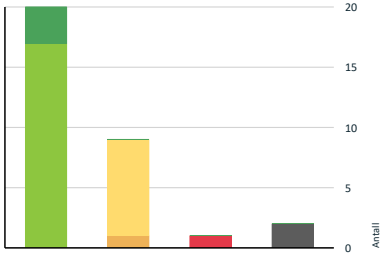
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er endret bruk av rommene i forhold til opprinnelige plantegninger.

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

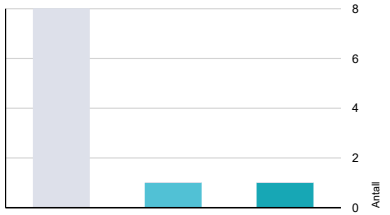
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
1896

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1896 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger, omramminger og stukkaturer mot gaten.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000 på soverom. Stort soverom har vindu fra 2012.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

I stue og kjøkken er det malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er 40 år gamle vinduer med nedsatt tetthet og isoleringsevne i forhold til dagens krav. Enkelte vridere er vanskelige å få i lukket posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vedtatt utskifting av vinduene i sameiet. Kostnad er derfor ikke beregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leiligheten har malt dobbeltfløyet hovedytterdør fra byggeår. Døren har felt med blyglass med vindu over. blyglass. Kikkehull og ekstralås montert.
Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt i stue fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren oppfyller ikke kravene til brann- og lydklassifisering.
Det er løs tetningslist. Sprekk i blyglasset i vinduet over døren.

Balkongdøren fra 1985 har har nedsatt tetthet og isoleringsevne i forhold til dagens krav. Døren subber på karm men fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren må skiftes ut for å oppfylle krav i forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører - 2

Malt branndør til baktrapp.
Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt fra 2012 på soverom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 2,3m2 med utgang fra kjøkken.
Støpt dekke og original brystning i smijern.
Balkongen vender mot gaten.

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

Høyden på rekkverket er målt til
Kravet i dagens forskrift er minimum 100cm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget balkong på ca 4,1m2 med utgang fra soverom
Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.
Balkongen er vendt mot indre gårdsrom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med fliser i entré og stavparkett lagt i fiskebeinsmønster i øvrige oppholdsrom.
Veggene har malte plater og noe malt panel.
Himling med malte plater. Stukkaturer og rosetter i stue og kjøkken.
Downlights i entré

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell i entré, gjennom hele rommet.
Det er mindre avvik i andre rom men innenfor toleransekrav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og moderne vedovn i stua.
Steinheller som underlag og forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.
Pipeløp ble rehabilitert i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
2 eldre dobbeltfløyede dører
Dør til et soverom mangler vrider.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fløydørene og dør til stort soverom er eldre og det er noe bruksslitasje.
Det er stedvis litt avskalling av maling, enkelte dørblad er litt skjeve og mekaniske deler er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene er fungerende i bruk og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RJ Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på stort soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights.
Utenom dusjsonen er det fliser i brystning med malte plater over.
Det er innfelte hyller i dusjsonen og ved badekar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis bom under flisene på vegg mellom dør og servant.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett, badekar med dusjgarnityr og dusjhjørne med regnfallsdusj og fast levegg i glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er en del mindre riss i servanten. (bilde)

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Det er også foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator og det er ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Veggmonterte hyller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Det er samme krav til vaskerom som til bad.
Kravet omfatter en form for forsert avtrekk (vifte) og en løsning for tilførsel av friskluft. (luftespalte under dør)

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Etabler en luftespalte under døren eller luftehull for tilførsel av friskluft. Det bør også etableres en form for avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Det er også foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator og det er ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kompositt benkeplate med underlimt vaskekum i kompositt. Overskap med benkebelysning.
Det er integrert høyt kjøleskap, fryseskap under benkeplate, oppvaskmaskin,vinskap, stekeovn og induksjonstopp
Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplasser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en skade på benkeplaten. (bilde)

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstoppen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjon i oppholdsrommene.
Ventiler i yttervegger er sannsynligvis tettet igjen ved en tidligere anledning.

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

Når sameiet skal skifte ut vinduene er det viktig at disse har lufteventiler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 seriekoblede varmtvannsbereder er på ca. 120 liter hver plassert over himling på vaskerom.

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

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, stue, kjøkken, bad og vaskerom
Vedovn i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entré.
Jordfeilbryter 40 amperé.
14 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.

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 ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nåværende eier har kun benyttet registrert el-installatør

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2021: Varmekabler/folie, utskifting/montering av nye stikkontakter, belysning/downlights og etablering av nye kurser.

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?
   Ja Det er gjennomført el-tilsyn 27.05.2025.
   Det er avdekket mindre avvik som blir utbedret før salg.

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?
    Nei



TG 0 Brannтekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

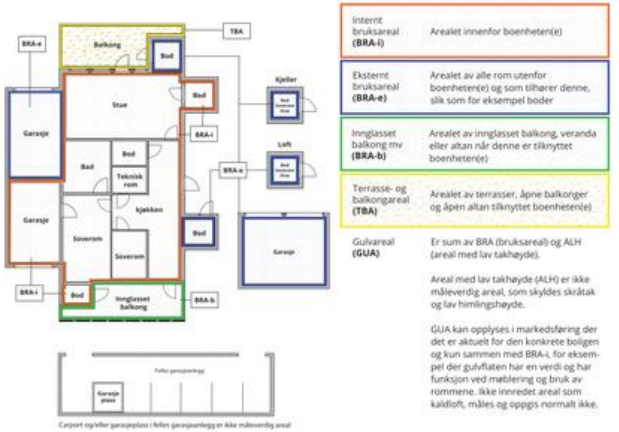
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branneller 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

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Seksjonsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 Etasje	101	2		103	6	2	105
Loft		4		4			4
Kjeller		12		12			12
SUM	**101**	**18**			**6**	**2**	**121**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom, Hems	Bod	
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Hemsen har lav takhøyde og er ikke målbar. Gulvarealet er ca 2m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er endret bruk av rommene i forhold til opprinnelige plantegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2021: Leiligheten ble pusset opp med nytt bad, vaskerom, kjøkken og overflater.
2023: Bygget om soverom

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	101	18

Kommentar

Seksjonsleilighet	Med seksjonen følger bod i baktrapp på ca 1,6m2, loftsbod på 4m2 og kjellerbod på 12m2 Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert. 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 sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Kristina Løfman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	399		6	479 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 55

Hjemmelshaver
Kristina Løfman 1/2
Olivier Floris Johannes Siegelaar 1/2

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ullevålsveien 55	97 / 972	OBOS Eiendomsforvaltning	993339849

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på St.Hanshaugen.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 479 m²

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.05.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	26.05.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Årseberetning		Forhold i sameiet	Gjennomgått	32	Nei
Samsvarserklæring	30.08.2021	Dokumentasjon på arbeid på el-anlegg.	Gjennomgått	2	Nei
FDV-dokumentasjon		FDV og bildedokumentasjon fra arbeider på våtrom.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	Revidert punktet for el-anlegg etter gjennomført tilsyn.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 399
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI2336

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løfman, Kristina	9578-5998-4-987366	2025-06-02 14:58:49
Siegelaar, Olivier F J	9578-5995-4-4781279	2025-06-02 15:01:32

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
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0352/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 55, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Olivier Siegelaar, Kristina Løfman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 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: 84454265
Forsikret i: Gjensidige

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: Totalrenovasjon av bad i 2021 ble utført av - Artifex Pro (entreprenør og prosjektleder) - Laukas Elektriske - Juuls rørservice - Protan AS Ny fug ble lagt i dusjsonen i 2023 av - Delilla as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS utførte arbeidet. Kontrollrapporten for membran er datert 27. april 2021. Baderomsmembran ble lagt (Protan G 1.5mm). Kontroll av underlaget og skjøter er gjennomført. Det er også kontrollert at sluk sitter og at klemring er korrekt montert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i 2021 ble utført av - Artifex Pro (entreprenør og prosjektleder) - Laukas Elektriske - Juuls rørservice - Protan AS (membranrapport foreligger) Dokumentasjon foreligger i form av membranrapport og FDV rapport fra rørlegger. Det foreligger også kontrakt, kvitteringer (til entreprenør og for materialer) og bilder fra oppussingen.

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: ELEKTRISITET 2024: En overledning i et lysrør i en av sidetrappene (ved kjellerleiligheten) som medførte at sikringen for fellesanlegget gikk. Altså ikke tilknyttet el-anlegget per se, men selve lysrøret. Lampen er nå byttet ut til LED. 2023: El-kontroll for sameiet ble gjennomført 2017: Hafslund etablerte digitale strømmålere til hver leilighet. 2009: Sikringsskap i kjeller byttet ut etter en brann i det gamle skapet. VANN (VVS) 2021: Vannmålere installert, kostnadsbesparende og miljøvennlig tiltak. Oslo Vannmåler AS 2011: Reduksjonsventil installert på vannrør i kjeller for å regulere trykket på vannet i bygget (søndre side). BRANNSIKRING 2018: Etablert totalt nytt brannvarslingsanlegg og branndetektorer i fellesareal og i hver leilighet. Leverandør: Simens. 2014: To piper i sameiet ble tatt ut av bruk, og tilknyttede ildsteder fjernet. De øvrige tre pipene i sameiet ble rehabilitert og dernest godkjent av Brann- og Redningsetaten for videre bruk. Leverandør: Skorsteinsfolket AS 2011: Alle defekte og manglende branndetektorer i sameiet ble erstattet med nye. Leverandør: Siemens AS. 2022: Årlig brannalarm-kontroll (Siemens) TAK OG NEDLØP 2015: Forlenging av takrenne ved portrommet i bakgården, forhindre vannskader sikre at vanne renner rett ned i sluk. Leverandør: Husmester´n AS. 2014: Mindre vedlikehold av tak: Feste klammer på 1 stk nedløp, skifte ca 10 stk takstein hvorav 5 er ved vindu og må tilpasses, skifte 2 stk mønestein samt montere lapp av formflash ved pipe og soil på litt svakt punkt der vann blir stående Leverandør: Husmester'n AS. 2012: Sikring mot is- og snøras fra taket mot Ullevålsveien og bakgård. Leverandør: Høyden AS. 2011: Mindre vedlikehold av tak, inkl. utbytting av ødelagte taksten og bytte ut ødelagte beslag. Nedløpsrenner byttet ut mot bakgård, samt varmekabler installert i disse. Leverandør: Olaf Johansens eftf. AS. 2024: Fiksing av tak etter sterk vind (løs takblikk) KJELLER 2009: (ca) - Tilbakeslagsventil installert for å forhindre tilbakeslag av vann fra avløp ved lokal oversvømmelse. FASADE OG INNGANG 2011: Fasaden mot gaten i første etasje ble malt og mindre ødeleggelser/hakk i muren fikset. Hovedport lakkert. Leverandør: AVA Byggtjeneste. 2022: Total renovasjon (ink. terrasser). Leverandør: Thorendal 2022: Nye utelamper fasade (inklusive (astro-ur) tidsstyring) 2022: Ny digital døråpner-portal (Defigo) 2022: Elektrisk døråpner samt ny postsone-lås (Oslo Låsservice) 2024: Utskiftning av glasskader i noen vinduer i baktrappene BAKGÅRD 2022: Dørlås bakgård venstre fløy reparert (Oslo Låsservice) 2017: Bakgården oppgradert med nytt, fint møblement. 2015: Fasaden til kjellerleiligheten ble drenert og vegg isolert på egen regning, da dette burde vært utført da de laget leiligheten. 2014: Drenering langs hele vegg mot bakgård. Pussing og maling av fasade mot nabo UV 57. Opparbeiding av bakgård med beleggningssten. Leverandør: Huskvalitet Valerijus PORTROM 2011: Portrommets vegger malt hvite. HOVEDTRAPPEROM 2017: Vinduene i felles trappeoppgang ble totalrehabilitert. Leverandør: Alliero 2011: Svingdører malt. Trapp mellom 1. og 2. etg malt. Vinduskarmer mellom 1. og 2. etg. og 2. og 3. etg. malt (kun de brede karmene rundt vinduene, ikke sprosser, etc). Leverandør: AVA Byggtjeneste.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Fasaden til kjellerleiligheten ble drenert og vegg isolert på egen regning, da dette burde vært utført da de laget leiligheten. 2014: Drenering langs hele vegg mot bakgård. Pussing og maling av fasade mot nabo UV 57. Opparbeiding av bakgård med beleggningssten. Leverandør: Huskvalitet Valerijus

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: Det ble utført arbeid i anledning oppussing i 2021 og 2023, av Laukas AS (2021) og Delilla (2023)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll av leiligheten ble utført mai 2025 El-kontroll av sameiet i 2023

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I leiligheten: Arbeid utført av Juuls Rørservice (2021) i anledning totalrenovasjon, og Delilla i anledning ekstra varmvannsberedner (2023). På sameiet: 2021: Vannmålere installert, kostnadsbesparende og miljøvennlig tiltak. Oslo Vannmåler AS 2011: Reduksjonsventil installert på vannrør i kjeller for å regulere trykket på vannet i bygget (søndre side).

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: I leiligheten: Renovated full apartment 2021 (by Artifex Pro, Laukas AS, Juuls Rørservice) 1. Hallway Put new heating cables in hallway Put new tiles in hallway 2. Vaskerom Built new vaskerom Added heating cables in vaskerom Added new tiles in vaskerom Added new boiler to vaskerom 3. Guest bedrooms (as 1 room) Leveled the floor in the guest bedroom(s) Put in new oak floor in the room Remade the walls and ceiling Redid electricity work - outlets and lights 4. Bathroom Fully renovated the bathroom Extended the bathroom Added heating in bathroom Added brand new tiling and appliances 5. Kitchen/living room Added completely new kitchen + bench Leveled the floor of the whole area Put in new oak floors Put in heating foil and created 2 heating areas (kitchen + living room) Opened up the wall between kitchen and living room Additional renovation 2023: 1. Guest bedroom and electricity work Split the guest bedroom into 2 rooms + hems Added new lights and outlets to both rooms Added 60L boiler Added outlets to the living room Added top lights to the kitchen cabinets Sameiet: Kjeller og loft er bygget ut delvis til leiligheter.

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?
Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon av kjeller har vært utført.

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

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

Eventuell kommentar: Uklart når dette var gjort sist

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 er en liten rift/ripe/sprekk (uklart) i vasken. Vasken skal byttes ut før overtakelse til ny eier.

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

Beskriv: Det har til tider vært dårlig trekk i peisen, men den har fungert helt supert det siste året. Ved oppussing ble peisen flyttet og montert til et kontaktpunkt til pipeløpet som ikke hadde vært i bruk på en god stund. Installasjonen ble gjort av en entreprenør.

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)
Ja

Beskriv: Det har vært utfordringer med fukt i kjelleren. Sameiet er godt kjent med problematikken, og løsninger (som hovedsakelig går på å forbedre ventilasjon i kjelleren) er implementert og følges opp.

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

Beskriv: Dette gjelder ikke våre vinduer, men vinduene i trappeoppgangen i bakgården. Disse er gamle og har begynt å løsne. Disse skal totalrenoveres i løpet av 2025 (prosjektet er allerede godkjent på generalforsamling, og påbegynnes etter sommeren). Det er også observert en feil med takrenne på fremsiden av bygget, som styret jobber med. 2015 # Forlenging av takrenne ved portrommet i bakgården, forhindre vannskader sikre at vannet renner rett ned i sluk. Leverandør: Husmester´n AS. 2014 – Mindre vedlikehold av tak: Feste klammer på 1 stk nedløp, skifte ca 10 stk takstein hvorav 5 er ved vindu og må tilpasses, skifte 2 stk mønestein samt montere lapp av formflash ved pipe og soil på litt svakt punkt der vann blir stående Leverandør: Husmester´n AS. 2012 # Sikring mot is# og snøras fra taket mot Ullevålsveien og bakgård. Leverandør: Høyden AS. 2011 # Mindre vedlikehold av tak, inkl. utbytting av ødelagte taksten og bytte ut ødelagte beslag. Nedløpsrenner byttet ut mot bakgård, samt varmekabler installert i disse. Leverandør: Olaf Johansens eftf. AS.

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

Beskriv: I leiligheten: TG3 avvik som ble oppdaget under el-kontroll i mai 2025 blir utbedret før salg.

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

Beskriv: Bygget er fra 1896, så det har oppstått skjevheter over tid. Gulvet i leiligheten vår ble rettet opp i anledning oppussing i 2021. En av flisene i gangen fremstår som litt løs på en kant.

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

Beskriv: Ikke i vår leilighet. Det var en rørkobling som nylig åpnet seg mellom loftet og 4. etasje. Dette førte til vannlekkasje inn i 4. etasje. Koblingen er nå fikset og skal dermed være godt rustet i lang tid fremover.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble gjennomført 23.05.2025, og er tilgjengelig i takstrapporten.

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?
Ja

Beskriv: Naboer har tidligere klaget over støy fra trampolinen i bygget ovenfor vår bakgård. Dette er løst i dialog med nabobyggets styre.

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?
Ja

Beskriv: Det er vedtatt å utbedre vinduene i bakgården (hovedsakelig vinduer i trappeoppgangen, ikke vinduer til leilighetene), samt inngangen til portrommet. Arbeidet går i gang etter sommeren.

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: 14-0352/25

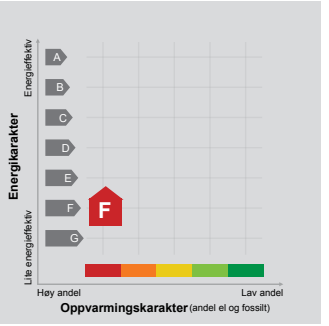
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Siegelaar, Olivier F J	**2025-06-02**	**Løfman, Kristina**	**2025-06-02**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Siegelaar, Olivier F J		bankID Løfman, Kristina	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 55
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	399
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533918
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-128436
Dato	30.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Albertine Elizabeth Tønsberg

Ordre 8545593 841/6 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.05.2025.

Boligselskap: 841, Sameiet Ullevålsveien 55
Organisasjonsnr: 993.339.849
Eier: Kristina Løfman Olivier Siegelaar
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder.
Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 84454265.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.628,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	192,-	0,-	37.228,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent. sander.pedersen@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Glenn Johansen Ullevålsveien 55, 171 OSLO, e-post: glenn.johansen9@gmail.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter §26 i eierseksjonsloven (Pålegg om salg). Styret kan i slike tilfeller kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 (Eierseksjoneringsloven §27 Fravikelse). Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Vesentlige og gjentatte brudd meldes også skriftlig.

§ **2 VARSLING UTLEIE**
Regulære utleieforhold meldes skriftlig til de øvrige seksjonseierne, inkl. opplysninger om leiens varighet og kontaktinformasjon til ansvarlig leietager.

§ 3 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0600 skal det være ro i boligen.

§ 4 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy skal skje på tørkestativ i gårdsrommet. Fastmontert utstyr (for eksempel parabolantenne) på balkongene, må søke sameiets styre om godkjenning på forhånd.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, mv.

   Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 TRAPPEVASK

Hver eier/bruker av eierseksjonene vasker trappen i egen etasje og i etasjen under annenhver uke. Eierseksjoner med flere enn fem faste beboere kan styret pålegge hyppigere vask enn annenhver uke. Ved unnlatelse av trappevask og fravær på dugnader, kan styret belaste sameieren med en regning tilsvarende arbeidets kostnad.

§ 7 SØPPEL

Søppelsekk eller containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere.

§ 8 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller til hinder for rømning ved brann.

§ 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo, 21. april 2008

---------- ----------

(Lars Eirik Ulseth)
styreleder

(Eirin Hagen)
styremedlem

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Vedtatt i årsmøte
19. mai 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Signert 23.08.2023





Glenn Johansen
Styreleder

Kristina Løfman
Styremedlem

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Sameiet Ullevålsveien 55**, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 399 i Oslo kommune. Sameiet har organisasjonsnummer 993 339 849 og ble stiftet 30.10.1985.

Sameiet består av 10 boligseksjoner. Sameiet har ingen næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Med unntak for eksisterende forhold gjeldende når disse vedtektene ble godkjent, skal juridiske personer ikke kunne kjøpe seksjoner i sameiet. For unntak fra dette, se eierseksjonsloven § 24.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. 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. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

<u>Boder</u>
Det finnes boder på følgende steder i bygningen:

- Loftsboder på hver side av leilighetene i 5. etg og med adgang fra hhv nordre og søndre trappehus i bakgård
- Kjellerboder med adgang fra søndre trappehus
- Boder mellom hver etasje, opprinnelig toaletter, i nordre og søndre trappehus

Se skisser over lofts- og kjellerboder skissert i vedtektenes vedlegg B.

Bodene er en del av sameiets fellesarealer. Seksjonseiere har bruksrett til bodene i henhold til listen under. Med bruksrett menes at seksjonseier disponerer boden til

lagring av personlige eiendeler og kan låse denne. Bruksretten varer inntil sameiet med 2/3 flertall velger å omdisponere arealene.

Seksjonseier skal ikke på noen måte tilknytte boden til egen seksjon, eksempelvis gjennom å installere vannrør mellom seksjon og bod.
En seksjonseier kan ikke selge sin bod til en annen. Hvis to seksjonseiere ønsker å bytte boder seg i mellom, kan dette gjøres med et vanlig flertall i sameiet og vedtektene skal oppdateres tilsvarende.

Bruksretter følger seksjonen ved salg av seksjon.

Bruksretten til bodene er i henhold til den bruk og informasjon som foreligger per april 2021. Før dette finnes ingen tilsvarende oversikt.

Bod	Beskrivelse	Bruksrett holdes av
L1	Loft nord. Første til høyre	Seksjon 10
L2	Loft nord. Andre til høyre	Seksjon 6
L3	Loft nord. Tredje til høyre	Seksjon 2
L4	Loft nord. Fjerde til høyre	Seksjon 8
L5	Loft syd.	Seksjon 5
L6	Loft syd.	Seksjon 7
L7	Loft syd.	Seksjon 9
K1	Kjeller. Første bod til venstre	Seksjon 1
K2	Kjeller. Andre bod til venstre	Seksjon 2
K3	Kjeller. Tredje bod til venstre. Stor bod.	Seksjon 4
K4	Kjeller. Liten bod til venstre innerst i kjeller. Lavt under tak.	Seksjon 9
K5	Kjeller. Liten bod til høyre innerst i kjeller. Lavt under tak.	Seksjon 10
K6	Kjeller. Tredje bod til høyre	Seksjon 8
K7	Kjeller. Andre bod til høyre	Seksjon 5?
K8	Kjeller. Første bod til høyre	Seksjon 3
T1	Bod mellom 1. og 2. etg i trappehus nord	Seksjon 2
T2	Bod mellom 2. og 3. etg i trappehus nord	Seksjon 3
T3	Bod mellom 3. og 4. etg i trappehus nord	Seksjon 6
T4	Bod mellom 4. og loft i trappehus nord	Seksjon 8
T5	Bod mellom 1. og 2. etg trappehus syd	Oppdateres fortløpende
T6	Bod mellom 2. og 3. etg i trappehus syd	Oppdateres fortløpende
T7	Bod mellom 3. og 4. etg i trappehus syd	Oppdateres fortløpende
T8	Bod mellom 4. etg og loft i trappehus syd	Oppdateres fortløpende

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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 bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets

forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. 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.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 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.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal 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.

For Sameiet Ullevålsveien 55 gjelder følgende:
a) Styret skal bestrebe seg på å gjennomføre årsmøtet i løpet av februar. Dette fordi årsmøtet også brukes til å planlegge aktiviteter for året.
b) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 5 dager før møtet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. 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 vedtektenes punkt 7.2.

7.5. 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) 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 i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne 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.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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

7.9. 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.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Dette i hht eierseksjonsloven § 52 for sameier med bare boligseksjoner.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

Styret skal til enhver tid bestå av minimum 3, maksimum 4 medlemmer, hvorav 1 er leder, 2-3 er styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Presisering for Sameiet Ullevålsveien 55:
Vi ønsker å sikre kontinuitet i styret fra år til år. Styremedlemmer bør derfor sitte i en periode på to år eller mer. Det er videre ønskelig at minimum ett av styremedlemmene blir sittende fra et år til det neste, noe som forutsetter at ikke samtlige av styremedlemmene byttes ut i en og samme periode. Videre er det en fordel at påtroppende styreleder allerede sitter i styret som medlem, men ikke et absolutt krav.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Presisering for Sameiet Ullevålsveien 55:
Følgende gjelder ved skifte av styreleder, styremedlemmer eller regnskapsfører:

- Avtroppende og påtroppende styreledere har ansvar for å gjennomføre en overlevering som inkluderer generell informasjon knyttet sameiet samt pågående saker. Dette skal gjennomføres senest innen 2 uker.
- Påtroppende styreleder og styre skal sørge for å sette seg inn i - og utføre sine roller i henhold til - eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter og ordensregler
- Avtroppende og påtroppende regnskapsfører har ansvar for å gjennomføre en overlevering av regnskapet og regnskapsprinsippene
- Styreleder har ansvar for å oppdatere Brønnøysundregistrene med den til enhver tid gjeldende informasjon

8.3. 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 er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

Presisering for Sameiet Ullevålsveien 55:
Som basis for styrets oppgaver og prioriteter skal det foreligge en vedlikeholds- og forbedringsplan med initiativer og grove kostnadsoversikter. Planen skal ha en fem-års horisont og oppdateres av styret årlig før den forankres og omforenes i årsmøtet.

Styret kan delegere til andre, f.eks. seksjonseiere utenfor styret, å lede arbeid på vegne av styret. Denne skal da legge frem en initiell fremdriftsplan samt rapportere fremdrift og be styret om nødvendige beslutninger underveis.

I anskaffelser av varer og tjenester skal styret følge loven samt «Prinsipper for anskaffelser for Sameiet Ullevålsveien 55» som er et vedlegg til disse vedtektene.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Presisering for Sameiet Ullevålsveien 55:
Sameiet skal ha en regnskapsfører. Denne kan, men må ikke, også være et styremedlem. Om nødvendig kan sameiet også sette bort regnskapet til en ekstern, profesjonell aktør.

10.2. Plikt til å ha revisor

Som et sameie med 20 eller færre seksjoner er ikke Sameiet Ullevålsveien 55 pliktet til å bruke en statsautorisert eller registrert revisor.

Årsregnskapet skal allikevel revideres av en annen seksjonseier i sameiet. Vedkommende skriver en kortfattet «Revisors kommentar» som legges ved regnskapet før dette innleveres til årsmøtet. Revisor velges på årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PRINSIPPER FOR ANSKAFFELSER FOR SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Vedlegg til sameiets vedtekter, punkt 8.4 Styrets oppgaver

For større anskaffelser av varer eller tjenester for sameiet, herunder fastsatt til kr 50 000, gjelder følgende prinsipper:

Formål og omfang
Anskaffelsens formål og omfang skal eniges i styret før innhenting av tilbud. Eksempelvis kan det i noen situasjoner være naturlig å innhente tilbud for nytt utstyr som et alternativ, og tilbud for reparering som et annet alternativ.

Mal for prosjektmandat kan brukes til dette formålet.

Konkurranse
Det skal foreligge skriftlige og detaljerte tilbud fra minst 3 tilbydere. Ved særskilte anledninger kan dispensasjon gis til å kun innhente tilbud fra 2 tilbydere

Mal for tilbudsinnhenting kan brukes til dette formålet.

Forhandling
Det skal vises til konkrete forsøk og tiltak på å forhandle ned prisen med tilbyderne

Kvalitet
Det skal vises til konkrete forsøk og tiltak på å diskutere rett kvalitet med tilbyderne - både for å sikre nødvendig kvalitet iht kvalitetsstandarder og forventninger, og for å identifisere eventuelle forenklinger i tilbudet for å spare kostnader.

Uavhengige tilbud
Innhold i et tilbud fra en tilbyder skal ikke avsløres til en annen tilbyder. Eksempelvis skal man i stedet for å si at tilbyder X har pris til kr Y, heller si at en annen tilbyder foreløpig har et mer attraktivt tilbud (eventuelt svært mer attraktivt), herunder med lavere pris (uten å røpe denne prisen)

Kostnadsnedbryting
Tilbud bør alltid gis med en kostnadsnedbryting, eksempelvis materialkostnad (for ulike typer materialer), personellkostnader (med antall timer), transport og andre kostnader. Da flyttes fokus fra pris til kostnad, og det er normalt lettere å verifisere om prisen ligger nære underliggende kostnader. En slik nedbryting kan også brukes til å identifisere eventuelle forenklinger i tilbudets omfang eller kvalitet for å spare kostnader, og dermed skape vinn-vinn muligheter.

Objektivitet
Ethvert tilbud skal vurderes etter enkle, fastsatte kriterier. Kriteriene er pris, kommunikasjon/service, og kvalitet. Vurdering gis med skala fra 1 (dårligst) til 4 (best)

Finansiering
Før beslutning om å velge leverandør og gjennomføre anskaffelsen skal det være besluttet hvordan anskaffelsen skal finansieres: Gjennom sameiets egenkapital, gjennom egne tilskudd fra sameierne, gjennom banklån – eller en kombinasjon av disse.

Den ansvarlige for anskaffelsen skal også undersøke eventuelle støtteordninger, eksempelvis kulturminnefond, skal være identifisert med forventet støttebeløp.

Preferanse
Styret og sameiet skal bli presentert de ulike forhandlede tilbudene, der saksfremlegger også presenterer forhandlet rabatt (i %) og gir konkret forslag om å velge en enkelt tilbyder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 841
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
26. februar 2025 kl. 19:00, Hos Ida og Vegar - Leilighet H201.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøtet
Kjære beboere og eiere av Ullevålsveien 55

Det er lagt opp til fysisk oppmøte, og vil finne sted i leiligheten til Vegard og Ida (H201)

Dersom det er behov for digital deltakelse, bes beboere gi beskjed til styret snarest: ullevalsveien-55@styrerommet.no

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer 2024
6. Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet
7. Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
8. Prosjekter (pågående og innmeldte)

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Glenn Johansen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Glenn Johansen og Henriette Fosse Malmnes

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 0841 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 200 hvorav 50 % til styreleder og de resterende 50 % fordelt på resten av styremedlemmene.

Styrets innstilling

Beløpet er indeksert med 5 % i forhold til de opprinnelige satsene på kr 1 000 for styreleder og kr 500 for styremedlem.

I tillegg ser det ut til at det ikke er betalt ut styrelønn for 2023 etter overgang til Obos.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til 6 300 kr for styremedlem (2 stykk) og 12 600 kr for styreleder. Beløp for 2023 kommer i tillegg.

Sak 6

Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utskiftning av vinduer•Besluttet av: Årsmøtet 2023**•Hovedansvar:** Glenn Johansen**•Kostnad:** Kr 1 476 076 inkl. mva **•Leverandør:** Alliero AS**•Tilbudet omfatter:** nye vinduer i baktrappene/boder, nye vinduer for resterende gamle vinduer som vender ut mot bakgården i enkelte leiligheter, nye vinduer i loftsleilighetene.**•Detaljer:** Vi ønsker å klargjøre at det fra starten har vært en del av prosjektet at vinduene i baktrappene, samt de eldre vinduene som vender mot bakgården i flere av leilighetene, skal skiftes ut.

Vi har mottatt spørsmål om hvorfor enkelte leiligheter har nyere vinduer, mens andre fortsatt har eldre vinduer. Dette kan tilbakeføres til balkongprosjektet som ble gjennomført i bakgården for noen år tilbake. På den tiden ble vindusutskiftningen feilaktig håndtert av det daværende styret, og kostnadene for utskiftingen ble dekket privat av enkelte beboere.

Vi ønsker å presisere at det er sameiets ansvar å sørge for utskifting av vinduene i bygget. Flere vinduer, inkludert takvinduer, er over 40 år, sterkt slitt og i dårlig stand og tar inn vann. Gitt vinduenes alder og de høye kostnadene knyttet til stillas med mer, har styret valgt å inkludere utskiftingen av alle gjenværende vinduer i prosjektet. Dette har vært kommunisert på årsmøtet, men vi ønsker å tydeliggjøre dette for samtlige beboere.

Vi håper dette gir en klar forståelse av bakgrunnen for beslutningen.•**Prosessen så langt:**

1. Styret innhentet tilbud fra tre aktører for prosjektet

Høsten 2023 mottok vi tilbudene og besluttet oss for en leverandør: Alliero AS.

2. Prosjektet strukket seg ut på tid. Dette er grunnet at første kontaktperson sluttet i Alliero høsten 2023 og det oppstod et vakuum i en periode. Prosjektet har nå fått tildelt to kontaktpersoner vi har dialog med. Dessverre har det ikke vært enighet om hvor mange vinduer med mer som inngikk i det opprinnelige tilbudet. I tillegg har det gått lang tid i mellom hver korrespondansen, noe som nå har medført av vi ligger over ett år på etterskudd.

3. 10.oktober 2023 ble det sendt ut en e-post fra styret med ønske om tilbakemelding fra beboere i U55 for finansieringsalternativ for vindusprosjektet.

Det var kun et par beboere som sendte inn ønskelig finansieringsalternativ for vindus-prosjektet.

- Grunnet få svar og at nye beboere har flyttet inn, besluttet styret at vi skulle ta kontakt med alle beboere for å telle opp deres stemme for ønskelig finansieringsalternativ januar 2025.
- Høst 2024: Alliero har vært på befaring og alle vinduene som skal skiftes er målt opp
- Styret var i 2023 i kontakt med OBOS banken for tilbud på finansiering. Vi har kontaktet OBOS på nytt og kontaktet også DNB for tilbud. Vi er i løpende dialog med begge bankene, og vil dele detaljer fortløpende.

4. Styret har stort fokus på en trygg prosess rundt valg av leverandør. Glenn skal sikre at både at faste og andre eventuelle løpende kostnader, som kan komme etter start av prosjektet er avtalt med leverandøren. Dette for å forhindre at sameiet ikke sitter igjen med en stor økende kostnad underveis eller etter ferdigstillelse av prosjektet.

5. Vi må nå aller først, lande ønsket finansieringsalternativ. Vi har tilbud fra OBOS og DNB. Det er også ønskelig å kontakte SpareBank1 Østlandet. Det viktigste er at vi har finansiering i orden før vi signerer noen avtale for gjennomføring av prosjektet.

6. Forventet arbeidstid for utskiftning av vinduene: ca. 2 uker, prosjektet vil medføre stillas i bakgården.

7. Utfordringer: På grunn av flere ulike kontaktpersoner som har vært involvert, har kommunikasjonen med Alliero vært utfordrende. Dette har ført til forsinkelser i prosjektet, og vi har hatt uenighet med Alliero angående prosjektkostnadene. Per idag er tilbudet indeksert for kostnader til selve døren og vinduene. I tillegg viser det seg at forrige prosjektansvarlig har summert del-postene feil. Samlet sett har dette medført en økning på vel kr 300 000.

8. Alliero har nå sendt over siste versjon av tilbudet: Vi vil under årsmøtet gå igjennom dette med beboere.

9. I starten av februar 2025 lanserte Klimaetaten tilskuddsordning for utskiftning av dør og vinduer, såfremt de tilfredsstiller kriterier for energieffektivisering. Vi har levert inn søknad. Går den igjennom, kan vi oppnå et tilskudd på kr 184 708 (foreløpig beregnet).

10. Informasjon om finansiering:

Sameiet har nylig gjennomført en ny avstemning som gjelder finansieringen av det pågående prosjektet.

Per i dag står vi mellom to alternativer: fullfinansiering gjennom egenkapital (EK) eller opptak av lån.

Styret har også diskutert muligheten for en kombinasjonsløsning. Dette innebærer at vi i første omgang tar opp et lån, og på årsmøte kan vi deretter stemme over muligheten for å benytte midler fra driftsresultatet i sameiet til å nedbetale lånet, dersom det er økonomisk mulig.

Et alternativ kan også være at alle beboere stemmer over å bidra med et fast beløp, for eksempel 20.000 kroner per leilighet hvis økonomien gir rom for det i årene fremover. Så nedbetaling av lånet går raskere enn først antatt. Her kan vi også sette en maksgrense for innbetalingsbeløp i forkant.

Ved å la beboerne sammen bidra til nedbetaling av lånet, søker vi å imøtekomme både de som ønsker fullfinansiering gjennom EK, samt de som ikke ønsker å belaste egenkapitalen ytterligere med 120.000-150.000 kroner etter det omfattende prosjektet med fasaderenovering.

Vi vil fortsette å informere beboerne om de videre beslutningene og eventuelle justeringer i finansieringsplanen.•**Nedbetaling:** finansiering ved at sameiet tar opp lån (OBOS banken)•**Ferdigstillelse:** XXX

Styrets innstilling

Styret vil under årsmøtet gå igjennom status på vindusprosjektet og presentere finansieringsalternativet (tilbud om lån fra OBOS banken)

Vi ser på det som høyst nødvendig å gjennomføre dette prosjektet da det er vesentlig vedlikehold da flere vinduer er i meget dårlig stand, og vi i 2023 hadde vinduer som falt ut og ned. Noe som er grunnen til at hele prosjektet ble iverksatt.

Forslag til vedtak

Iverksettelse av vindusprosjektet snarest, og beslutning for finansieringsmetode

Vedlegg

2. kalkulasjon Ullevaĺsveien 55 240125.pdf

3. Sammenstilling innkjøp Ullevaĺsveien 55 230125.pdf

4. image006.png

Sak 7

Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp•Besluttet av: Ikke besluttet•**Hovedansvar:** Glenn Johansen-•**Leveres av:** Oslo låsservice AS•**Kontaktperson:** Steffan Andersen, 928 17 413 – steffan@oslolasservice.no-•**Kostnad:** Inkludert i Allierotilbud vindusprosjekt, men estimert kostnad 53.339,59 NOK + elektro på 5 – 10.000NOK.•**Finansiering:** Lån via OBOS vindusprosjektet•**Fremdriftsplan:**1.Tilbudet inneholder åpner, låskassen, brytere og oppkobling mot Defigo (herunder at begge dørene kan åpnes samtidig om dette er ønskelig).2.Nytt tilbud omfatter: Dørautomatikk på ny inngangsdør- med sikkerhetssensor for å tilfredsstille

krav til klemsikring. Åpnesignal kobles til Defigo styreboks ved port, og albuebryter på innside ved dør/trapp-

1. 3.Vi må gjøre en avstemning i forkant av årsmøtet den 26.02.25, om dette er en kostnad sameiet ønsker.

4. Finansiering av totalt prosjekt med vinduer og dører og automatisk døråpner, må avklares. For så å beslutte oppstartsdato for iverksettelse.•**Ferdigstillelse - Ønskelig:** Samtidig som ny dør settes opp!

Styrets innstilling

Styret ser dørautomatikken som meget verdiskapende, og brukervennlig for alle beboere da dette vil være en stor dør, som det da enkelt åpnes og lukkes. Det vil i tillegg medføre mindre slitasje på døren da den vil styres av automatikk.
I det hele store ikke kostnaden være merkbar bakt inn i et større vindus og dør-prosjekt.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
- Mot Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ja til dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
2. Nei til dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

Sak 8

Prosjekter (pågående og innmeldte)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt er informasjonsdokumentet om pågående og innmeldte prosjekter i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alle beboere lese over dokumentet for å gjøre seg kjent med vedlikeholdstiltakene i egen bygård.

12.01.25 sendte styret ut mail til alle beboere, med vedlegg tilhørende alle pågående og innmeldte prosjekter. Se gjerne over disse vedleggene ved ønske om mer informasjon. Søk etter Viktig informasjon fra styret i din epost

Forslag til vedtak

Oversiktsplan U55 2024-2025

Vedlegg

5. Oversiktsplan U55 - 2024+2025 17.02.25.docx

Styrets årsrapport

Oppsummering perioden 2024-2025:

Styret har for perioden 2024-2025 bestått av Henriette Fosse, Vegard Andersen, Kristian Lyse og Glenn Johansen.

Hovedoppgaver denne perioden har utover generell drift vært dør- og vindu-prosjektet samt støyproblemene tilknyttet trampolinen.

Styrets arbeid:

Vi har avholdt en rekke møter, de aller fleste fysisk hos flere av styremedlemmene. Dette har også gitt god anledning til å bli bedre kjent med hverandre, noe som også gjør styrets arbeid enklere.

Som dere har sett igjennom året, har vi tatt mer og mer i bruk plattformene Vibbo og Styrerommet. Viktige oppgaver har vært varslet på SMS og i noen tilfeller oppslagstavlen. Vi føler vi etterhvert har bygd opp en god oversikt over viktig informasjon for vårt sameie på Vibbo, men den er avhengig av innsats fra oss alle. Forslag til forbedringer tas imot med takk.

Av vedlikehold har trærne blitt beskåret, diverse glassruter blitt byttet, elektrisk feil med belysningen (som medførte kortslutning på fellesanlegget) i en av baktrappene utbedret, løs lampe på fasaden festet på ny, nye lamper med sensor montert i bodene, løst blikk på taket blitt reparert, befaring av kjeller med tanke på utbedring av ventilasjon og flerfoldige taggінger på fasade blitt malt over. I tillegg har vi gjennomført årlig ettersyn med brannvarslingsanlegget.

Avarn Security er nå koblet opp som vektertjenester på brannvarslingsanlegget.

Avtalen med Stopp Tagging avsluttes for 2025 da å male over taggingen gir vesentlig bedre resultater, om enn under forutsetning at vi selv gjør jobben. Første etasje benytter vanlig konsumer-maling. Merk at andre etasje og oppover forutsetter profesjonell maler pga annen malingstype. Vi tror det er viktig å male over relativt raskt når det er tagget for å unngå at vi blir et yndet mål. Nå som det er kaldt ute kan vi dessverre ikke male, men vi er på ballen så snart våren kommer.

Ellers er det fra vår side satt i gang et prosjekt med å samle flere av sameiene i vår gate om enkelte tjenester. I første omgang er det vask det gjelder og per idag ligger det an til at flere blir med og en god besparelse i pris. Dette er et spennende prosjekt vi forhåpentligvis bare har sett starten på!

Noe vi også vet har vært kilde til stor irritasjon er vår nabo sin trampoline. Vi kan informere om at vi har fått med ett sameie til med å fronte vår sak slik at vi står sterkere. Foreløpig har gjentatte henvendelser ikke medført nevneverdig forståelse hos naboen, men nå har nivået som blitt løftet opp et par hakk. Dette er ikke noe vi kommer til å gi oss på.

Vi ønsker også å informere om at vi har hatt store utfordringer med opprinnelig valgt leverandør av ny dør og vinduer. Grunnet at ny ressursperson har tatt over oppdraget har det vært mange misforståelser, noe som også har medført at selve utskiftningen fremdeles ikke er i gang. Per idag er det god framgang i prosjektet og vi har tro på at det kan gjennomføres utbytting før sommeren.

Økonomi:

For 2024 har vi benyttet noe mer penger (kr 45 505) enn vi har tjent opp. En god del av dette skyldes uforutsette utgifter og noe mer utgifter til elektro enn normalt. Styrehonorar er heller ikke blitt utbetalt for perioden 2023-2024 etter overgangen til OBOS (juli 2023?). I tillegg har vi grunnet en utfordring hos Gjensidige ikke fått utbetalt utbytte (kr 10 237) for 2023 i 2024, men først i 2025. Ergo kommer denne ikke med i resultatet for 2024. Samlet sett betyr dette et underskudd på kr 35 268 + styrehonorar. Det er likevel på sin plass å vurdere om vi setter av nok midler til generelt vedlikehold/uforutsette oppgaver. I tillegg antar vi at forsikring og kommunale utgifter vil øke vesentlig mer enn generell prisøkning på grunn av mer ustabilt vær med mer. Samlet sett mener vi likevel at økonomien per nå er under god kontroll med den siste økningen i månedlige kostnader. I forbindelse med finansieringen av dør og vinduer vil det (avhengig av valgt løsning) bli nødvendig med en økning hvor eventuelt noe ekstra til vedlikehold kan inkluderes. Følges opp fortløpende.

Framtidsplaner:

Det er heldigvis nok av prosjekter å se på, men disse er blant de vi føler bør ses på:

Bakgård: beplantning, nytt gjerde, sykkelskur, avfallsskur med mer.

Portrom/trappeoppgang og oppussing: innhente tilbud

Ettersyn/kontroll av ventilasjonsanlegg. Kan eventuelt kjeller kobles på?

Ettersyn/kontroll av dreneringsanlegg

Ettersyn/kontroll av tak

Forbedringer på elektrisk anlegg (kjeller med mer)

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55
ORG.NR. 993 339 849, KUNDENR. 841

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	460 800	405 800	0	0
Andre inntekter		0	519	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**460 800**	**406 319**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 256	0	0
Styrehonorar		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-30 964	-9 801	0	0
Konsulenthonorar	3	-2 183	-14 125	0	0
Drift og vedlikehold	4	-106 227	-71 951	0	0
Forsikringer		-124 341	-92 259	0	0
Kommunale avgifter	5	-156 345	-136 949	0	0
Energi/fyring		-10 072	-11 152	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-32 366	-31 106	0	0
Andre driftskostnader	6	-45 627	-199 762	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-508 124**	**-589 361**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-47 324**	**-183 042**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 819	15 845	0	0
Finanskostnader		0	-582	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 819**	**15 263**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-45 505**	**-167 779**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-45 505	-167 779		

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55
ORG.NR. 993 339 849, KUNDENR. 841

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 486	13 854
Forskuddsbetalte kostnader		68 160	60 633
Driftskonto OBOS-banken		284 573	349 729
SUM OMLØPSMIDLER		**365 219**	**424 216**
SUM EIENDELER		**365 219**	**424 216**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		355 250	400 755
SUM EGENKAPITAL		**355 250**	**400 755**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 969	23 461
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 969**	**23 461**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**365 219**	**424 216**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Ullevålsveien 55

Glenn Johansen Kristian Lyse Henriette Malmnes

Vegar Andersen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	460 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**460 800**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 786
Drift/vedlikehold elektro	-37 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 397
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 227**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-82 307
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-71 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-156 345**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-796
Renhold ved firmaer	-40 371
Andre fremmede tjenester	-196
Andre kontorkostnader	-175
Kontingenter	-1 953
Bank- og kortgebyr	-2 136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 627**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 598
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
SUM FINANSINNTEKTER	**1 819**

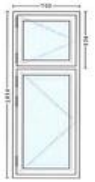
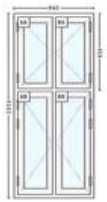
P.navn Ullevålsveien 55

ALLIERO

Kapittel	Fag	enh.	Materialkos Tilbud antall		Sum tilbud
PK	**TOTAL**			**kr**	**1 180 861,53**
01	**Rigg, drift og administrasjon**			**kr**	**154 165,00**
120	opp/nedrigg		1	kr	22 000,00
121	oppfølging			kr	42 625,00
124	brakkerigg		1	kr	-
125	søknad byantikvaren		1	kr	22 000,00
126	stillas		1	kr	51 040,00
128	avfallshåndtering		1	kr	16 500,00
09	**Murarbeider**			**kr**	**45 675,00**
09-01	pusse sår og skader etter montering nye vindu			kr	45 675,00
20	**Vinduer/restaurere dør**			**kr**	**760 802,78**
20-01	tilbud vinduer fasade		1	kr	179 716,88
20-02	tilbud vinduer velux		1	kr	112 297,50
20-03	tilbud vinduer loft		1	kr	56 408,40
20-04	montere vinduer fasade			kr	97 875,00
20-05	montere vinduer velux			kr	97 875,00
20-06	montere vinduer loft			kr	20 880,00
20-07	total restaurere og bygge om 2 fløyet original dør			kr	195 750,00
21	**Malerarbeider**			**kr**	**24 468,75**
26-01	male sår og skader etter pussing			kr	24 468,75
28	**Riving**			**kr**	**195 750,00**
100-01	Rive vunduer fasade			kr	130 500,00
100-02	rive velux			kr	65 250,00

Ullevålsveien 55

Tilbud FJT-172593-1

Vindu nr.	Mål	Antall	Enhetspris	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
V1	SH 700x1850	8	6210,00 kr	49 680,00 kr	**66 240,00**
					
V2	HFK 310x930	4	6900,00 kr	27 600,00 kr	**36 800,00**
					
V3	SH2 1130x2050	6	11962,50 kr	71 775,00 kr	**95 700,00**
					
V5	SH2 840x2050	1	10781,25 kr	10 781,25 kr	**14 375,00**
					
V6	SH2 1120x1230	2	6382,50 kr	12 765,00 kr	**17 020,00**
		2			
	Kostnad farge		kr	2 803,13 kr	**3 737,50**
	Kostnad embalasje		kr	539,06 kr	**718,75**
	Kostnad frakt		kr	3 773,44 kr	**5 031,25**
	Sum		kr	179 716,88 kr	**239 622,50**

Velux

Vindu nr.	Mål	Antall	Enhetspris	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
10	GGL MK08	8	6145,31 kr	49 162,50 kr	**65 550,00**
					
20	EDW MK08	8	1638,75 kr	13 110,00 kr	**17 480,00**
					
30	LSC MK08	8	2695,31 kr	21 562,50 kr	**28 750,00**
40	GGL SK08	1	7935,00 kr	7 935,00 kr	**10 580,00**
					
50	EDW SK08	1	1897,50 kr	1 897,50 kr	**2 530,00**
					
60	LSC SK08	1	2932,50 kr	2 932,50 kr	**3 910,00**
70	GGL CK02	2	4140,00 kr	8 280,00 kr	**11 040,00**
					
80	EDW CK02	2	1293,75 kr	2 587,50 kr	**3 450,00**
					
90	LSC CK02	2	2415,00 kr	4 830,00 kr	**6 440,00**
Sum			Sum kr	112 297,50 kr	**149 730,00**

Tilbud FJT-139445-3

Vindu nr.	Mål	Antall	Enhetspris	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
V1	HTS 1130x880	2	7676,25 kr	15 352,50 kr	**20 470,00**
					
V2	HTS 2815x880	2	18371,25 kr	36 742,50 kr	**48 990,00**
					
	Kostnad farge		kr	2 535,00 kr	**3 380,00**
	Miljøvederlag		kr	122,85 kr	**163,80**
	Kostnad frakt		kr	1 655,55 kr	**2 207,40**
			kr	56 408,40 kr	**75 211,20**

Vedlegg 4 til sak 6. Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet

ALLIERO
Vi gjør en skikkelig jobb

Sameiet Ullevålsveien 55
v/ Glenn Johansen

Oslo, 20.06.2023

PRISTILBUD FOR UTSKIFTING AV VINDUER OG DØR-ULLEVÅLSVEIEN 55

Takk for en hyggelig forespørsel. Etter avtale oversendes fastpris tilbud for arbeider.

Arbeidene består av:

- Rigg og drift
- Søknad byantikvar
- Stillas
- Gateleie for brakkerigg*
- Oppfølging prosjektleder
- Materialkostnader
- Vindu
- Velux vindu
- Dør restaurering
- Arbeidstimer

Pristibud:

Rigg og drift	154 165,- eks. mva.
Murarbeider	45 675,- eks. mva.
Vinduer velux og dør	774 740,- eks. mva.
Malearbeider	24 469,- eks. mva.
Rivearbeider	195 750,- eks. mva.
Sum	**918 939,- eks. mva.**
MVA 25%	**229 735,-**
Totalt	**1 148 674,- ink. mva.**

Informasjon til beboere i Ullevålsveien 55

Kjære beboere i Ullevålsveien 55,

Vi i styret ønsker å informere dere om viktige saker og oppdateringer som angår vårt sameie. Vi vil også informere om de pågående prosjektene og forbedringsforslagene som vi jobber med. Vedlagt er status, kostnader og fremdriftsplaner for hvert prosjekt.

Informasjon om OBOS Eiendomsforvaltning

OBOS eiendomsforvaltning er engasjert som regnskapsfører for sameiet Ullevålsveien 55 fra og med 01.09.2023

OBOS Eiendomsforvaltning AS tilbyr forretningsførsel til borettslag, sameier og boligaksjeselskaper. Våre tjenester inkluderer bl.a. regnskapsførsel, økonomistyring, innkreving av felleskostnader, leilighetsoverdragelser, innsending av årsoppgaver med mer. Styret er vår oppdragsgiver

Innbetaling av felleskostnadene: Fakturaer for felleskostnader er nå i produksjon, og den første fakturaen får du tilsendt på e-post eller som e Faktura dersom du har samtykket til det i egen nettbank. Dersom du har fjernet samtykke for digital kommunikasjon se nedenfor får du ordinære faktura i ordinær post.

For å unngå fakturagebyr anbefaler vi avtale om e Faktura eller AvtaleGiro, det bestiller du selv i din nettbank. Du må avslutte eventuelle trekk av felleskostnader til tidligere forretningsfører

Vibbo, alt om der du bor: fra 01.september 2023 kan du logge inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over ditt boforhold, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret.

Digital kommunikasjon: kommunikasjon med styret og OBOS Eiendomsforvaltning AS skjer digitalt. Du kan fjerne samtykke til digital kommunikasjon på Vibbo.no under «min profil» om du ønsker at informasjon skal sendes i ordinær post.

Kontaktinformasjon: Hvis du har annen postkasse enn boligens adresse, kan du melde dette tiloef@obos.no Epostadresse og mobilnummer meldes til samme e-post. Vibbo.no kan også brukes for å ajourholde e-post og mobilnummer eller oppstartsdato, og til å registrere eventuelle leietager.

Du kommer i kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 55 00 eller oef@obos.no

Med vennlig hilsen **OBOS eiendomsforvaltning AS**

Kontakt med styret

Ved ønske om endringer eller forslag rundt husordensregler og vedtekter, kan beboere benytte Vibbo som innmeldingsplattform, eller sende e-post til: styrerommet@ullevålsveien55.no

Felleskostnader

Fra 1. januar 2025 vil felleskostnadene øke med 15%. Dette innebærer at små leiligheter vil betale 466 NOK, mens store leiligheter vil betale 604 NOK. Styret ber om at alle sjekker konto-innstillingene i nettbanken slik at innbetalingene ikke blir stoppet dersom det er satt en lavere grense.

Grunnlag for økning:

- Prisutvikling
- Administrative kostnader OBOS
- Varslet økt forsikringspremie på +10%
- Økte kommunale utgifter
- Vedlikeholdsarbeid sameiet
- Oppbygging av kapital til løpende prosjekter

Dugnader i sameiet

Vi arrangerer to dugnader årlig, en på våren og en på høsten. Alle beboere deltar, og påmelding samt oppgavefordeling gjøres i forkant av dugnaden vi vil opprette liste med gjøremål på Vibbo der beboere kan påta seg oppgaver. Organisator av dugnad kjøper inn nødvendig utstyr. Sameiet har et par plastbokser stående i boden nede, med kluter, hansker og våt/tørrmopp.

Måking i sameiet

Beboere oppfordres til å ta initiativ til måking ved behov. Vi håper at alle vil bidra for å sikre at tilgangen til fellesområder, spesielt søppeltømming, holdes fri for snø.

Ved forventet snøfall i store mengder, vil styret legge ut en nyhet på Vibbo. Dette gir beboerne mulighet til å melde seg på via håndsopprekning for å sikre at snøen blir fjernet fra inngangspartiet og bakgården.

Måkingsutstyr er tilgjengelig i kjelleren. Dersom det er behov for nytt utstyr, kan beboere kontakte styret for innkjøp

Pågående sak: Støy fra trampoline i Collets gate 14

Vi har en pågående sak angående støy fra trampolinen i bakgården til Collettsgate 14. Styret ønsker å håndtere og forbedre støyen gjennom god dialog med sameiet og styret i Collettsgate 14, og har bedt om et fysisk møte. Vi har imidlertid ikke mottatt svar på forespørselen sendt i oktober 2024, vi ga de en purring nå i januar, og neste steg vil være å kontakte styreleder i Collettsgate 14 direkte per telefon.

Henriette er i dialog med styret i Collettsgate 12, som har informert oss om at de også har sendt klage og forespørsel om bedre håndtering av trampolinen, uten å få svar.

Vi har blitt enige med styret i Collettsgate 12 om å samarbeide for å utforme en felles klage. Denne ble sendt 16.02.25 med signatur fra styret i colletsgate 12. Det er bedt om enten fjerning av trampolinen, hvis de ikke møter dette har vi sagt vi må gjennomføre et fysisk møte.

Vi er aktive i arbeidet med å finne en løsning som fungerer for alle parter, og målet er å ha gjennomført møtet i god tid før trampolinen evt tas i bruk. Vi vil oppdatere saken via Vibbo fremover.

Sameiets vaskefirma

Grønt Renhold AS. Styret er i dialog med flere sameier i Ullevålsveien om mulig samarbeidsavtale og vil se på mulighetene for en god pris. Ønske om å ferdigstille en eventuell ny avtale i løpet av første kvartal 2025.

Styret har i samarbeid med flere av styrene i svingen av parken, innhentet tilbud om felles avtale med vaskefirmaet Rensone. Det er innhentet et felles tilbud, med veldig god pris. Vi er i dialog for å innhente totaltilbud med de tilleggsønskene vi har behov for i vår bygård. Blant annet vask av flisene i portrommet og mulighet for å leie matter på høst/vinter da flisene i portrommet blir ekstremt glatte.

Årsmøte 2025

Årsmøtet vil være 26.02.25 klokken 19:00-21:30. Møtet finner sted i leiligheten til Vegard og Ida (H201). Møtet legges opp til fysisk oppmøte, dersom det er behov for digital deltakelse, bes beboere gi beskjed til styret på: styrerommet@ullevålsveien55.no **innen 01.02.25**

Mer informasjon vil bli sendt ut nærmere per mail. Vi vil i tillegg legge opp årsmøtet i Vibbo!

Pågående prosjekter

1. Utskiftning av vinduer

- **Besluttet av:** Årsmøtet 2023
- **Hovedansvar:** Glenn Johansen
- **Kostnad:** 1,5-1,6MNOK
- **Leverandør:** Alliero AS
- **Tilbudet omfatter:** Renovering og modernisering (isolering med mer) av portaldør oppgang, nye vinduer i oppgangene/boder i bakgården, nye vinduer for resterende gamle vinduer som vender ut mot bakgården i enkelte leiligheter, nye vinduer i loftsleilighetene.
- **Detaljer:** Vi ønsker å klargjøre at det fra starten har vært en del av prosjektet at vinduene i baktrappene, samt de eldre vinduene som vender mot bakgården i flere av leilighetene, skal skiftes ut.

  Vi har mottatt spørsmål om hvorfor enkelte leiligheter har nyere vinduer, mens andre fortsatt har eldre vinduer. Dette kan tilbakeføres til balkongprosjektet som ble gjennomført i bakgården for noen år tilbake. På den tiden ble vindusutskiftningen feilaktig håndtert av det daværende styret, og kostnadene for utskiftingen ble dekket privat av enkelte beboere.

  Vi ønsker å presisere at det er sameiets ansvar å sørge for utskifting av vinduene i bygget. Flere vinduer, inkludert takvinduer, er over 40 år, sterkt slitt og i dårlig stand og tar inn vann. Gitt vinduenes alder og de høye kostnadene knyttet til stillas, har styret valgt å inkludere utskiftingen av alle gjenværende vinduer i prosjektet. Dette har vært kommunisert på årsmøtet, men vi ønsker å tydeliggjøre dette for samtlige beboere.

  Vi håper dette gir en klar forståelse av bakgrunnen for beslutningen.
- **Prosessen så langt:**
  1. Styret innhentet tilbud fra tre aktører for prosjektet
  2. Høsten 2023 mottok vi tilbudene og besluttet oss for en leverandør: Alliero AS.
  3. Prosjektet strukket seg ut på tid. Dette er grunnet første kontaktperson sluttet i Alliero høsten 2023. Prosjektet har nå fått tildelt to kontaktpersoner vi har dialog med.

4. 10.oktober 2023 ble det sendt ut en e-post fra styret med ønske om tilbakemelding fra beboere i U55 for finansieringsalternativ for vindusprosjektet.
5. Det var kun et par beboere som sendte inn ønskelig finansieringsalternativ for vindusprosjektet.
6. Grunnet få svar og at nye beboere har flyttet inn, besluttet styret at vi skulle ta kontakt med alle beboere for å telle opp deres stemme for ønskelig finansieringsalternativ januar 2025.
7. Høst 2024: Alliero har vært på befaring og alle vinduene som skal skiftes er målt opp
8. Styret var i 2023 i kontakt med OBOS banken for tilbud på finansiering. Vi har kontaktet OBOS på nytt og kontaktet også DNB for tilbud. Vi er i løpende dialog med begge bankene, og vil dele detaljer fortløpende.
9. Styret har stort fokus på en trygg prosess rundt valg av leverandør. Glenn skal sikre at både at faste og andre eventuelle løpende kostnader, som kan komme etter start av prosjektet er avtalt med leverandøren. Dette for å forhindre at sameiet ikke sitter igjen med en stor økende kostnad underveis eller etter ferdigstillelse av prosjektet.
10. Vi må nå aller først, lande ønsket finansieringsalternativ. Vi tilbud fra OBOS og DNB. Det er også ønskelig å kontakte SpareBank1 Østlandet. Det viktigste er at vi har finansiering i orden før vi signerer noen avtale for gjennomføring av prosjektet.
11. Forventet arbeidstid for utskiftning av vinduene: ca. 2 uker, prosjektet vil medføre stillas i bakgården
12. **Utfordringer:** På grunn av flere ulike kontaktpersoner som har vært involvert, har kommunikasjonen med Alliero vært utfordrende. Dette har ført til forsinkelser i prosjektet, og vi er nå i en uenighet med Alliero angående prosjektkostnadene. Alliero har sendt et nytt tilbud med en prisøkning på 25 % i forhold til den opprinnelige avtalen. Dette har ført til at vi nå har en pågående dialog og avventer svar fra Alliero for å få klarhet i hva den endelige avtalen vil innebære. Vil ikke Alliero møte oss på dette, vil styret se behov for å starte prosessen fra start, og gjennomføre nytt anbud på prosjektet.
13. **Alliero har nå sendt over siste versjon av tilbudet:** Vi vil under årsmøtet gå igjennom dette med beboere

- **Informasjon om finansiering:**
  Sameiet har nylig gjennomført en ny avstemning som gjelder finansieringen av det pågående prosjektet.

  Per i dag står vi mellom to alternativer: fullfinansiering gjennom egenkapital (EK) eller opptak av lån.
  Styret har også diskutert muligheten for en kombinasjonsløsning. Dette innebærer at vi i første omgang tar opp et lån, og på årsmøte kan vi deretter stemme over muligheten for å benytte midler fra driftsresultatet i sameiet til å nedbetale lånet, dersom det er økonomisk mulig.

  Et alternativ kan også være at alle beboere stemmer over å bidra med et fast beløp, for eksempel 20.000 kroner per leilighet hvis økonomien gir rom for det i årene fremover. Så nedbetaling av lånet går raskere enn først antatt. Her kan vi også sette en maksgrense for innbetalingsbeløp i forkant.

  Ved å la beboerne sammen bidra til nedbetaling av lånet, søker vi å imøtekomme både de som ønsker fullfinansiering gjennom EK, samt de som ikke ønsker å belaste egenkapitalen ytterligere med 120.000-150.000 kroner etter det omfattende prosjektet med fasaderenovering.

  Vi vil fortsette å informere beboerne om de videre beslutningene og eventuelle justeringer i finansieringsplanen.

  - **Nedbetaling:** ikke besluttet, basert på finansieringsalternativet vi stemmer frem som sameie
  - **Ferdigstillelse:** XXX
  - **Vedlegg:** Første tilbud fra Alliero gitt 2023: (Ny kalkulasjon Ullevålsveien 55), Informasjon til beboere fra styret – OBOS banken, Nedbetalingsplan (10/20/30 år), pristilbud på lån OBOS

2. Ny dør til hovedtrappen

- **Besluttet av:** Styret
- **Hovedansvar:** Glenn Johansen
- **Leveres av:** Alliero AS, døren leveres av Jømna Brug
- **Kontaktperson:** Jan Trygg, jan@alliero.no (Allerio) og Ken Wærner, (Jømna Brug)
- **Kostnad:** Inkludert i Alliero tilbud vindusprosjekt, men estimert kostnad dør er på 195.750 NOK inkl mva + 20.000 eks mva (utbygging av trapp)
- **Finansiering:** TBD
- **Tilbudet omhandler:** Produksjon av dør og levering, produksjon av overlys og levering, demontering av eksisterende dør (lagres i kjeller eller på loft), resterende materiell kjøres bort som avfall, montering av ny dør, innvendig utbedring av gulv og flisarbeider i forbindelse med flytting av dør, snekkerarbeid på passen i forbindelse med plassering av ny dør (ingen materialer kan gjenbrukes), malerarbeid (begge sider) der hvor snekker har bygd nytt.

  Vi må bygge om trappen med den nye dørløsningen, dette vil komme med en ekstra kostnad på 20.000 eks mva.

  Når det gjelder nytt trinn utvendig, må vi bli enige om utseende. Gjerne med en tegning (håndtegnet/målsetting). Vi må jobbe sammen med Alliero om utformingen.

Arbeidet på trappen ferdig levert er estimert til 20.000 eks. mva og vil komme i tillegg til totaltilbudet.

- **Fremdriftsplan:**

    1. Styret innhentet tilbud, inngangsdøren er målt opp og tegninger oversendt.
    2. Vi må så ta en beslutning på fargevalget til døren. Vi har mottatt fargeplan fra Kio Colour studio for oppussing av hovedtrappeløp. Se vedlegg for anbefalt farge til døren.

       Enten vil vi bestille døren i fargen, evt avventer vi med å få denne fargen, til vi pusser opp mer av trappeløpet.
    3. Finansiering av totalt prosjekt med vinduer og dører må avklares, for så å beslutte oppstartsdato for iverksettelse.

- **Ferdigstillelse:** TBD (ønsket vår 2025)
- **Vedlegg:** Tegning av ny dør, 211207- Ullevålsveien 55- KOI Colour Studio

3. Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

- **Besluttet av:** Ikke besluttet
- **Hovedansvar:** Glenn Johansen
- **Leveres av:** Oslo låsservice AS
- **Kontaktperson:** Steffan Andersen, 928 17 413 – steffan@oslolasservice.no
- **Kostnad:** Inkludert i Alliero tilbud vindusprosjekt, men estimert kostnad 53.339,59 NOK + elektro på 5 – 10.000NOK.
- **Finansiering:** TBD
- **Fremdriftsplan:**

    1. Tilbudet inneholder åpner, låskassen, brytere og oppkobling mot Defigo (herunder at begge dørene kan åpnes samtidig om dette er ønskelig).
    2. Nytt tilbud omfatter: Dørautomatikk på ny inngangsdør- med sikkerhetssensor for å tilfredsstille krav til klemsikring. Åpnesignal kobles til Defigo styreboks ved port, og albuebryter på innside ved dør/trapp
    3. Vi må gjøre en avstemning på årsmøtet den 26.02.25, om dette er en kostnad sameiet ønsker.
    4. Finansiering av totalt prosjekt med vinduer og dører og automatisk døråpner, må avklares. For så å beslutte oppstartsdato for iverksettelse.

- **Ferdigstillelse:** Samtidig som ny dør settes opp
- **Vedlegg:** Tilbud låsservice

Vedlikeholdstiltak

1. Utskiftning av glasskader – september 2024

- **Besluttet av**: Styret
- **Kostnad:** 10.000 NOK
- **Dekkes av sameiets forsikring:** Nei, kostnad under egenandel på 12.000NOK
- **Finansiering:** Driftskonto U55
- **Fremdriftsplan:** Fem vinduer er byttet
- **Ferdigstillelse:** Gjennomført september 2024

2. Befaring av tak etter sterk vind (løs takblikk) – desember 2024

- **Besluttet av:** Styret
- **Kostnad**: 25.000 + mva
- **Dekkes av forsikring:** Nei. Avslaget går på at skaden skyldes alder/slitasje og at tak normalt skal stå imot vind av denne typen. Befaring utført av: Oslo Tak og bygg, 19.12.24
    - Gjensidige: Vi har en pågående sak med forsikring etter detaljer om arbeid gjort på taket til U57**
- **Levert av:** Taktekker Oslo
- **Finansiering:** Driftskonto U55
- **Fremdriftsplan:**

  I forbindelse med sterk vind natt til søndag 15.12 mottok styret e-post fra U57 om løst takblikk var observert på nordre del av taket på bygget. Vi har deretter hatt befaring 19.12.24 fra Oslo tak og bygg AS etter at Gjensidige ga oss avslag på skaden vi meldte inn.

  Vi mottok et tilbud samme kveld fra Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen som var vesentlig rimeligere enn Oslo Tak og Bygg da de kunne utføre oppdraget uten stillas.

  Flere andre responderte også, men hadde ikke mulighet til å se på dette før etter nyttår. Styret er pliktig i å ta grep ved farlige situasjoner og tok grep selv om dette havnet uheldig i juleferien. Taket ble fikset den 20.12.24.

  Oslo tak og bygg gjorde styret oppmerksom på at det er gjort en del arbeid mot

  den delen som er skadet på vårt tak. Dette ser veldig ut som er i forbindelse med

arbeidet som ble gjort på U57 sitt tak i 2024. Dette kan ha svekket konstruksjonen. Styret har derfor bedt om en redegjørelse fra Oslo tak og bygg og sendt en mail til styreleder i U57. Vi må løfte sak om dette bør være en regning som U55 og U57 skal dele.

- **Ferdigstillelse:** Gjennomført 20.12.24

3. Feil med takrenne på fremsiden av bygget

- **Besluttet av:** Styret
- **Leveres av:** ikke besluttet, men Taktekker Oslo kan gi tilbud på oppdraget
- **Kostnad:** ca. 25.000-50.000 NOK
- **Finansiering:** Driftskonto U55
- **Fremdriftsplan:**

  Det lekker store mengder vann nedover veggen av bygget når det er kraftigere nedbør. Dette er en utfordring som har pågått en lengre tid.

  I forbindelse med løs bit på takblikk i desember 2024, forespurte styret om Oslo tak og bygg kunne ta en titt i takrennen på fremsiden av bygget. Vi fikk informasjon om at en hypotese for at det renner mye vann ved nedbør, kan være at takrennen er full av jord og løv. Takrennen er i tillegg fryst helt opptil kant, som tyder på at den er tett og dette er hovedgrunnen til at den ikke tar unna større vannmengder.

  Takrennen må renses, men da trenger man lift da dette ikke kan tas via taket. Styret følger opp saken over nyttår

  - **Ferdigstillelse:** Tidlig Q2 2025

Forbedringsønsker (meldt inn)

1. Nye lamper i baktrapp

- **Meldt inn av:** Styret
- **Besluttet av:** *lagt på is inntil videre, men kan stemmes frem ved årsmøtet 2025. Gamle lamper er satt i drift igjen)*
- **Beskrivelse**: Lamper i baktrapp er koblet ut grunnet jordingsfeil. Glenn har mottatt tilbud på nye lamper og skal komme tilbake til behov. Det er generelt ønske om å installere lamper som er i tråd med byggets stil.

2. Isolering mellom loftsleiligheter

- **Meldt inn av:** Glenn Johansen
- **Besluttet av:** Ikke besluttet
- **Leveres av: Flotte Bygårder AS**
- **Kontaktperson: Henrik Daldorff**
- **Kostnad:** Opptil 100.000 NOK, opptil 50.000 NOK per side av veggen
- **Finansiering: XXX**
- **Beskrivelse:** Gjennomført en befaring i oktober 2024. Det er innhentet tilbud på lydvegger (ekstra vegg med rockwool lydisolering og to lag ekstra gips) dette gjelder begge sider av skillevegg mellom loftsleilighetene, noe som skal medføre betraktelig forbedret lydisolering. Styret ble enige om å ta en test av lydforholdene. Kristian og Henriette møtte opp 12.12.24 for å høre på lydnivået sammen med Leif og Glenn. Det ble foretatt en objektiv vurdering. Neste punkt blir å avklare om dette er en kostnad som sameiet skal dekke eller om dette er en individuell avgjørelse per enhet.
- **Fremdriftsplan:** Styret må li enige om H501og H502 har en gyldig sak. Før vi kan svare opp videre. Tanken er å gi svar ila 2025, for å sikre forespørsel opp mot vedtekter, så beslutte utfall
- **Ferdigstillelse: [XX]**

3. Oppussing av hovedtrappeløp

- **Besluttet av:** Ikke besluttet
- **Beskrivelse:** Ikke påbegynt, kun mottatt tilbud på anbefalt fargepalett fra Koi fargestudio (som også ferdigstilte den nye fargen på bygget samtidig som fasaderenoveringen pågikk 2022)

  Fliser, vegger (maling/brystvegg i tre?) Ny belysning, elektriske anlegget skjules/ryddes opp i
- **Kostnad:** Styret må innhente tilbud så vi vet hva dette kan koste
- **Nedbetaling: [Sett inn nedbetalingsplan]**
- **Fremdriftsplan:** Tilbud innhentes innen Q3 2025
- **Ferdigstillelse: [Sett inn forventet ferdigstillelsesdato]**
- **Vedlegg:** 211207- Ullevålsveien 55- KOI Colour Studio

4. Bakgård

- **Besluttet av**: Ikke besluttet
- **Kostnad:** Antas et beløp mellom 100.000 – 250.000NOK

- **Nedbetaling:** TBD
- **Fremdriftsplan:** Ønske om oppgradering i bakgård. soner av sittegrupper, oppbevaring til sykler mm, beplantning i blomsterkasser, belysning
- **Ferdigstillelse:** TBD

5. Ettersyn/oppgradering av ventilasjonsanlegg

- **Besluttet av:** Ikke besluttet
- **Beskrivelse:** Det er meldt inn ønske fra beboer om ettersyn/oppgradering av ventilasjonsanlegget (badene) – Styret ser på om dette kan sees i sammenheng med ventilasjonsutfordringen vi har i kjelleren av bygget og må aller først bestille en befaring.
- **Kostnad:** Styret må innhente tilbud så vi vet hva dette kan koste
- **Nedbetaling:** TBD
- **Fremdriftsplan:** Vi har ikke noen detaljer enda, styret må bestille befaring ved prioritet av dette prosjektet
- **Ferdigstillelse:** TBD

Styret håper denne oversikten gir dere en god forståelse av hva vi jobber med og hva som er planlagt fremover. Takk for deres støtte og samarbeid.

Neste årsmøte blir: 26.02.2025

Sist oppdatert med informasjon: 17.02.25

Ved spørsmål eller ønske om innsikt, kontakt styret på: styrerommet@ullevålsveien55.no eller ta kontakt direkte via VIBBO.

Med vennlig hilsen, Henriette Fosse Malmnes, styremedlem på vegne av Styret i Ullevålsveien 55

1. Prosjektets Totalverdi og støtte:

- **Total prosjektverdi for utskifting av vinduer:**
  1 476 076 kr (inkl. mva)
- **Støtte fra Klimaetaten:**
  Sameiet har mottatt støtte på 185 000 kr fra Klimaetaten til vindusprosjektet.
  - Denne støtten trekkes fra den totale kostnaden og reduserer prosjektets finansieringsbehov.
- **Justert lånebehov etter støtte:**
  - Prosjektets totale kostnad: 1 476 076 kr
  - Støtte fra Klimaetaten: 185 000 kr
  - Sikring av prosjektet: 100.000 kr
  - Justert lånebehov: 1 476 076 kr- 185 000 kr + 100 000* = 1 391 076 kr

2. Nedbetalingsplan for Lånet:

- Lånebeløp: 1 600 000 (før justert støtte og sikring av prosjektet)
- Låneform: Annuitet
- Rentesats: 7,6 %
- Løpetid: 30 år (360 måneder)
- Månedlig terminbeløp: 11 348 kr
- Månedlig kostnad per enhet (10 enheter): 1 134,80 kr
- Første forfall: 30.03.2025
- Total nedbetalingstid: 30 år

3. Mulighet for Nedbetaling med Driftskontomidler:

1. Sameiet har positiv saldo på driftskontoen, og det er mulig å stemme over å bruke disse midlene til å redusere lånet hvert år. Ved hvert årsmøte kan sameiet beslutte å betale ned lånet med opptil 50 000 kr fra driftskontoen. (Forslag Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Eksempel:

- Hvis sameiet bestemmer seg for å bruke 50 000 kr fra driftskontomidler i ett år:
  - Dette vil redusere saldoen på lånet med 50 000 kr, og dermed redusere både de månedlige kostnadene og den totale rentebelastningen.

Effekt på nedbetalingsplanen:

- Hvis sameiet betaler ned 50 000 kr i året:
    - Lånet vil reduseres raskere.
    - Månedlige kostnader kan justeres ned etter hvert som saldoen på lånet synker.

---

4. **Økonomisk Oversikt per Enhet – Uten Ekstra Nedbetalinger:**

- Månedlig kostnad per enhet: 1 134,80 kr
  (Dette beløpet gjelder i første periode før eventuell ekstra nedbetaling eller bruk av driftskontomidler)
- Total kostnad per enhet over 30 år (uten ekstra nedbetalinger):
  1 134,80 kr * 12 måneder * 30 år = 406 768 kr per enhet

---

5. **Ekstra Nedbetalinger – Effekten av Betaling på 200 000 kr per år (via stemmegivning):**

Ved hvert årsmøte kan sameiet stemme over en ekstra nedbetaling på 20 000 kr per enhet. Dette vil redusere lånet raskere enn den opprinnelige nedbetalingsplanen, som var satt til 30 år.

Eksempel på nedbetaling med ekstra 20 000 kr per enhet:

- Total ekstra nedbetaling årlig (for 10 enheter): 20 000 kr * 10 = 200 000 kr per år.
- Etter første år vil saldoen på lånet være redusert med 200 000 kr, og de månedlige betalingene vil justeres ned.
- Dette vil forkorte nedbetalingstiden og redusere rentekostnadene betydelig.

---

6. **Fordeler med Ekstra Nedbetalinger:**

- Redusert renteutgifter: Når lånet betales ned raskt, vil rentene på den utestående saldoen reduseres, noe som gir store besparelser over tid.
- Kortere nedbetalingstid: Dette kan redusere den totale nedbetalingstiden fra 30 år til et betydelig kortere beløp, avhengig av hvor mye som betales ned hvert år.
- Stabil økonomi: Økonomisk oversikt kan forbedres, da sameiet ikke trenger å bære de samme månedlige kostnadene over så lang tid.

---

7. Eksempel på nedbetaling ved årlig bruk av driftskontoen (Forslag: 50 000 kr):

- Hvis sameiet bruker 50 000 kr fra driftskontoen i et år:
    - Nedbetaling av lånet etter første år: 1 291 076 kr - 50 000 kr = 1 241 076 kr.
    - Dette vil redusere de månedlige betalingene (beregnes på nytt for redusert saldo).

---

8. **Sammendrag av Mulige Kostnader per Enhet i Ulike Scenarier:**

Scenario	Månedlig kostnad per enhet	Totalt per enhet per år	Totalt per enhet for 30 år
Uten ekstra nedbetaling (grunnlag)	1 134,80 kr	13 617,60 kr	406 768 kr
Med ekstra nedbetaling (20 000 kr/enhet)	Lavere, pga. ekstra nedbetaling	Lavere, pga. ekstra nedbetaling	Redusert totalt pga. ekstra nedbetaling
Med ekstra nedbetaling (50 000 kr fra driftskontoen)	Lavere, pga. ekstra nedbetaling	Lavere, pga. ekstra nedbetaling	Redusert totalt pga. ekstra nedbetaling

---

Konklusjon:

Denne nedbetalingsplanen gir fleksibilitet til sameiet i å tilpasse lånekostnadene etter den økonomiske situasjonen hvert år. Muligheten for ekstra nedbetaling med både driftskontomidler og stemmegivning for å betale ned lånet raskt gir stor fleksibilitet og reduserte renteutgifter, samtidig som prosjektet kan finansieres på en måte som er økonomisk forsvarlig for sameiet.

Avstemning under årsmøtet:

2. Ønskelig med fast sak i årsmøtene fremover, hvor vi stemmer over bruk av egenkapital (maks 20.000NOK) per enhet i sameiet, for å raskere nedbetale lånet.
   (Forslag Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Ønskelig med fast sak i årsmøtene fremover, hvor vi stemmer over bruk av driftskontomidler i sameiet (maks 50.000 NOK) for å raskere nedbetale lånet.
   (Forslag Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.02.25
Selskapsnummer: 841 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 841
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/841

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ekstraordinært årsmøte for å korrigere feil i protokoll
Som varslet i e-post gjennomfører vi et digitalt årsmøte for å korrigere feil i protokollen fra årsmøte 26. februar

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Fordeling av styrehonorarer for 2024

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vegar Andersen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Glenn Johansen og Henriette Fosse Malmnes signerer protokollen

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Vara til styret

Innstilling

Glenn Johansen innstilles som Vara til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Glenn Johansen

Sak 5

Fordeling av styrehonorarer for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

i protokollen fra forrige årsmøte var det kun to styremedlemmer fra 2024 som sto oppført med honorar, mens det har blitt utbetalt til tre. Denne saken korrigerer den feilen.

Styrets innstilling

Det utbetales styrehonorar til alle tre styremedlemmene for 2024 til 6300 kroner.

Forslag til vedtak

Alle tre styremedlemmer for 2024 mottar honorar på 6300 kroner

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.25
Selskapsnummer: 841 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vegar Andersen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Glenn Johansen

Sak 5 Fordeling av styrehonorarer for 2024

Alle tre styremedlemmer for 2024 mottar honorar på 6300 kroner

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Organisasjonsnummer: 993339849
Møtet ble avholdt 26. februar kl. 19:00, Hos Ida og Vegar - Leilighet H201.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og avstemning nytt styre

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Vi stemmer for nytt styre under årsmøtet.

Styrets innstilling

Nytt styre:

- Styreleder: Vegar Andersen
- Styremedlem: Bjørn Fredrik Gjerstad, Olivier Floris Johannes Siegelaar, Henriette Fosse Malmnes

Andre oppgaver i sameiet som ble utdelt for neste periode:

- Kristian Lyse: Defigo
- Glenn Johansen: Brannsikkerhet
- Kristina Løfman: Dugnad

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Glenn Johansen

Glenn Johansen ble valgt til møteleder. Problemer med systemet gjorde at det ble registrert feil i protokollen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Avstemning av nytt styre ble gjort under møtet

✓ **Vedtatt. Forslag 1 og 2 vedtatt**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Glenn Johansen og Henriette Fosse Malmnes

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 200 hvorav 50 % til styreleder og de resterende 50 % fordelt på resten av styremedlemmene.

Styrets innstilling
Beløpet er indeksert med 5 % i forhold til de opprinnelige satsene på kr 1 000 for styreleder og kr 500 for styremedlem.

I tillegg ser det ut til at det ikke er betalt ut styrelønn for 2023 etter overgang til Obos.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for 2024 settes til 6 300 kr for styremedlem (2 stykk) og 12 600 kr for styreleder. Beløp for 2023 kommer i tillegg.

✓ **Vedtatt.**

6. Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet

Utskiftning av vinduer•Besluttet av: Årsmøtet 2023**•Hovedansvar:** Glenn Johansen**•Kostnad:** Kr 1 476 076 inkl. mva **•Leverandør:** Alliero AS**•Tilbudet omfatter:** totalt 38 nye vinduer og 1 dør til trappeløpet. Baktrappene/boder, nye vinduer for resterende gamle vinduer som vender ut mot bakgården i enkelte leiligheter, nye vinduer i loftsleilighetene.**•Detaljer:** Vi ønsker å klargjøre at det fra starten har vært en del av prosjektet at vinduene i baktrappene, samt de eldre vinduene som vender mot bakgården i flere av leilighetene, skal skiftes ut.

Vi har mottatt spørsmål om hvorfor enkelte leiligheter har nyere vinduer, mens andre fortsatt har eldre vinduer. Dette kan tilbakeføres til balkongprosjektet som ble gjennomført i bakgården for noen år tilbake. På den tiden ble vindusutskiftningen feilaktig håndtert av det daværende styret, og kostnadene for utskiftingen ble dekket privat av enkelte beboere.

Vi ønsker å presisere at det er sameiets ansvar å sørge for utskifting av vinduene i bygget. Flere vinduer, inkludert takvinduer, er over 40 år, sterkt slitt og i dårlig stand og tar inn vann. Gitt vinduenes alder og de høye

kostnadene knyttet til stillas med mer, har styret valgt å inkludere utskiftingen av alle gjenværende vinduer i prosjektet. Dette har vært kommunisert på årsmøtet, men vi ønsker å tydeliggjøre dette for samtlige beboere.

Vi håper dette gir en klar forståelse av bakgrunnen for beslutningen.•**Prosessen så langt:**

1. Styret innhentet tilbud fra tre aktører for prosjektet

Høsten 2023 mottok vi tilbudene og besluttet oss for en leverandør: Alliero AS.

2. Prosjektet strukket seg ut på tid. Dette er grunnet at første kontaktperson sluttet i Alliero høsten 2023 og det oppstod et vakuum i en periode. Prosjektet har nå fått tildelt to kontaktpersoner vi har dialog med. Dessverre har det ikke vært enighet om hvor mange vinduer med mer som inngikk i det opprinnelige tilbudet. I tillegg har det gått lang tid i mellom hver korrespondansen, noe som nå har medført av vi ligger over ett år på etterskudd.

3. 10.oktober 2023 ble det sendt ut en e-post fra styret med ønske om tilbakemelding fra beboere i U55 for finansieringsalternativ for vindusprosjektet.

Det var kun et par beboere som sendte inn ønskelig finansieringsalternativ for vindus-prosjektet.

- Grunnet få svar og at nye beboere har flyttet inn, besluttet styret at vi skulle ta kontakt med alle beboere for å telle opp deres stemme for ønskelig finansieringsalternativ januar 2025.
- Høst 2024: Alliero har vært på befaring og alle vinduene som skal skiftes er målt opp
- Styret var i 2023 i kontakt med OBOS banken for tilbud på finansiering. Vi har kontaktet OBOS på nytt og kontaktet også DNB for tilbud. Vi er i løpende dialog med begge bankene, og vil dele detaljer fortløpende.

4. Styret har stort fokus på en trygg prosess rundt valg av leverandør. Glenn skal sikre at både at faste og andre eventuelle løpende kostnader, som kan komme etter start av prosjektet er avtalt med leverandøren. Dette for å forhindre at sameiet ikke sitter igjen med en stor økende kostnad underveis eller etter ferdigstillelse av prosjektet.

5. Vi må nå aller først, lande ønsket finansieringsalternativ. Vi har tilbud fra OBOS og DNB. Det er også ønskelig å kontakte SpareBank1 Østlandet. Det viktigste er at vi har finansiering i orden før vi signerer noen avtale for gjennomføring av prosjektet.

6. Forventet arbeidstid for utskiftning av vinduene: ca. 2 uker, prosjektet vil medføre stillas i bakgården.

7. Utfordringer: På grunn av flere ulike kontaktpersoner som har vært involvert, har kommunikasjonen med Alliero vært utfordrende. Dette har ført til forsinkelser i prosjektet, og vi har hatt uenighet med Alliero angående prosjektkostnadene. Per idag er tilbudet indeksert for kostnader til selve døren og vinduene. I tillegg viser det seg at forrige prosjektansvarlig har summert del-postene feil. Samlet sett har dette medført en økning på vel kr 300 000.

8. Alliero har nå sendt over siste versjon av tilbudet: Vi vil under årsmøtet gå igjennom dette med beboere.

9. I starten av februar 2025 lanserte Klimaetaten tilskuddsordning for utskiftning av dør og vinduer, såfremt de tilfredsstiller kriterier for energieffektivisering. Vi har levert inn søknad. Går den igjennom, kan vi oppnå et tilskudd på kr 184 708 (foreløpig beregnet).

10. Informasjon om finansiering:

Sameiet har nylig gjennomført en ny avstemning som gjelder finansieringen av det pågående prosjektet.

Per i dag står vi mellom to alternativer: fullfinansiering gjennom egenkapital (EK) eller opptak av lån.

Styret har også diskutert muligheten for en kombinasjonsløsning. Dette innebærer at vi i første omgang tar opp et lån, og på årsmøte kan vi deretter stemme over muligheten for å benytte midler fra driftsresultatet i sameiet til å nedbetale lånet, dersom det er økonomisk mulig.

Et alternativ kan også være at alle beboere stemmer over å bidra med et fast beløp, for eksempel 20.000 kroner per leilighet hvis økonomien gir rom for det i årene fremover. Så nedbetaling av lånet går raskere enn først antatt. Her kan vi også sette en maksgrense for innbetalingsbeløp i forkant.

Ved å la beboerne sammen bidra til nedbetaling av lånet, søker vi å imøtekomme både de som ønsker fullfinansiering gjennom EK, samt de som ikke ønsker å belaste egenkapitalen ytterligere med 120.000-150.000 kroner etter det omfattende prosjektet med fasaderenovering.

1. Prosjektets Totalverdi og støtte:

- **Total prosjektverdi for utskifting av vinduer:**
  1 476 076 kr (inkl. mva)
- **Støtte fra Klimaetaten:**
  Sameiet har mottatt støtte på 185 000 kr fra Klimaetaten til vindusprosjektet.•Denne støtten trekkes fra den totale kostnaden og reduserer prosjektets finansieringsbehov.
- **Justert lånebehov etter støtte:**•Prosjektets totale kostnad: 1 476 076 kr•Støtte fra Klimaetaten: 185 000 kr•Sikring av prosjektet: 100.000 kr•Justert lånebehov: 1 476 076 kr - 185 000 kr + 100 000* = 1 391 076 kr

2. Nedbetalingsplan for Lånet:

- Lånebeløp: 1 600 000 (før justert støtte og sikring av prosjektet)
- Låneform: Annuitet
- Rentesats: 7,6 %
- Løpetid: 30 år (360 måneder)
- Månedlig terminbeløp: 11 348 kr
- Månedlig kostnad per enhet (10 enheter): 1 134,80 kr
- Første forfall: 30.03.2025
- Total nedbetalingstid: 30 år

3. Mulighet for Nedbetaling med Driftskontomidler:

1. Sameiet har positiv saldo på driftskontoen, og det er mulig å stemme over å bruke disse midlene til å redusere lånet hvert år. Ved hvert årsmøte kan sameiet beslutte å betale ned lånet med opptil 50 000 kr fra driftskontoen. (Forslag Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Eksempel:

- Hvis sameiet bestemmer seg for å bruke 50 000 kr fra driftskontomidler i ett år:•Dette vil redusere saldoen på lånet med 50 000 kr, og dermed redusere både de månedlige kostnadene og den totale rentebelastningen.

Effekt på nedbetalingsplanen:

- Hvis sameiet betaler ned 50 000 kr i året:•Lånet vil reduseres raskere.•Månedlige kostnader kan justeres ned etter hvert som saldoen på lånet synker.

4. **Økonomisk Oversikt per Enhet – Uten Ekstra Nedbetalinger:**

- Månedlig kostnad per enhet: 1 134,80 kr
  (Dette beløpet gjelder i første periode før eventuell ekstra nedbetaling eller bruk av driftskontomidler)
- Total kostnad per enhet over 30 år (uten ekstra nedbetalinger):
  1 134,80 kr * 12 måneder * 30 år = 406 768 kr per enhet

5. **Ekstra Nedbetalinger – Effekten av Betaling på 200 000 kr per år (via stemmegivning):**

Ved hvert årsmøte kan sameiet stemme over en ekstra nedbetaling på 20 000 kr per enhet. Dette vil redusere lånet raskere enn den opprinnelige nedbetalingsplanen, som var satt til 30 år.

Eksempel på nedbetaling med ekstra 20 000 kr per enhet:

- Total ekstra nedbetaling årlig (for 10 enheter): 20 000 kr * 10 = 200 000 kr per år.
- Etter første år vil saldoen på lånet være redusert med 200 000 kr, og de månedlige betalingene vil justeres ned.
- Dette vil forkorte nedbetalingstiden og redusere rentekostnadene betydelig.

6. **Fordeler med Ekstra Nedbetalinger:**

- Redusert renteutgifter: Når lånet betales ned raskt, vil rentene på den utestående saldoen reduseres, noe som gir store besparelser over tid.
- Kortere nedbetalingstid: Dette kan redusere den totale nedbetalingstiden fra 30 år til et betydelig kortere beløp, avhengig av hvor mye som betales ned hvert år.
- Stabil økonomi: Økonomisk oversikt kan forbedres, da sameiet ikke trenger å bære de samme månedlige-kostnadene over så lang tid.

7. **Eksempel på nedbetaling ved årlig bruk av driftskontoen (Forslag: 50 000 kr):**

- Hvis sameiet bruker 50 000 kr fra driftskontoen i et år:•Nedbetaling av lånet etter første år: 1 291 076 kr - 50 000 kr = 1 241 076 kr.•Dette vil redusere de månedlige betalingene (beregnes på nytt for redusert saldo).

8. **Sammendrag av Mulige Kostnader per Enhet i Ulike Scenarier:**

Scenario

Månedlig kostnad per enhet: 1 134,80 kr / **Totalt per enhet per år:** 13 617,60 kr / **Totalt per enhet for 30 år:** 406 768 kr

Med ekstra nedbetaling (20 000 kr/enhet) - avstemning årsmøtet

Med ekstra nedbetaling (50 000 kr fra driftskontoen) - avstemning årsmøte

Konklusjon:

Nedbetalingsplanen gir fleksibilitet til sameiet i å tilpasse lånekostnadene etter den økonomiske situasjonen hvert år. Muligheten for ekstra nedbetaling med både driftskontomidler og stemmegivning for å betale ned lånet raskt gir stor fleksibilitet og reduserte renteutgifter, samtidig som prosjektet kan finansieres på en måte som er økonomisk forsvarlig for sameiet.

Avstemning under årsmøtet:

2. Ønskelig med fast sak i årsmøtene fremover, hvor vi stemmer over bruk av egenkapital (maks 20.000NOK) per enhet i sameiet, for å raskere nedbetale lånet.
(Forslag Flertallskrav: Alminnelig (50%) - Vedtatt under møtet

3. Ønskelig med fast sak i årsmøtene fremover, hvor vi stemmer over bruk av driftskontomidler i sameiet (maks 50.000 NOK) for å raskere nedbetale lånet.
(Forslag Flertallskrav: Alminnelig (50%) - Vedtatt under møtet•**Nedbetaling:** Finansiering ved at sameiet tar opp lån i OBOS banken•**Ferdigstillelse: Tidligst mai 2025**

Styrets innstilling
Styret vil under årsmøtet gå igjennom status på vindusprosjektet og presentere finansieringsalternativet (tilbud om lån fra OBOS banken)

Vi ser på det som høyst nødvendig å gjennomføre dette prosjektet da det er vesentlig vedlikehold da flere vinduer er i meget dårlig stand, og vi i 2023 hadde vinduer som falt ut og ned. Noe som er grunnen til at hele prosjektet ble iverksatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Iverksettelse av vindusprosjektet, og beslutning for finansieringsmetode - lån sameiet
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp•Besluttet av: Ikke besluttet•**Hovedansvar:** Glenn Johansen-•**Leveres av:** Oslo låsservice AS•**Kontaktperson:** Steffan Andersen, 928 17 413 – steffan@oslolasservice.no-•**Kostnad:** Inkludert i Allierotilbud vindusprosjekt, men estimert kostnad 53.339,59 NOK + elektro på 5 – 10.000NOK.•**Finansiering:** Lån via OBOS vindusprosjektet•**Fremdriftsplan:**1.Tilbudet inneholder åpner, låskassen, brytere og oppkobling mot Defigo (herunder at begge dørene kan åpnes samtidig om dette er ønskelig).2.Nytt tilbud omfatter: Dørautomatikk på ny inngangsdør- med sikkerhetssensor for å tilfredsstille krav til klemsikring. Åpnesignal kobles til Defigo styreboks ved port, og albuebryter på innside ved dør/trapp-

1. 3.Vi må gjøre en avstemning i forkant av årsmøtet den 26.02.25, om dette er en kostnad sameiet ønsker.

4. Finansiering av totalt prosjekt med vinduer og dører og automatisk døråpner, må avklares. For så å beslutte oppstartsdato for iverksettelse.•**Ferdigstillelse - Ønskelig:** Samtidig som ny dør settes opp!

Styrets innstilling
Styret ser døråutomatikken som meget verdiskapende, og brukervennlig for alle beboere da dette vil være en stor dør, som det da enkelt åpnes og lukkes. Det vil i tillegg medføre mindre slitasje på døren da den vil styres av automatikk.
I det hele store ikke kostnaden være merkbar bakt inn i et større vindus og dør-prosjekt.

> ✗ **Ikke vedtatt. Avventer avstemning av døren, nytt tilbud fra annen entreprenør.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Ja til dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
>
> Forslag til vedtak 2:
> Nei til dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

8. Prosjekter (pågående og innmeldte)

Vedlagt er informasjonsdokumentet om pågående og innmeldte prosjekter i sameiet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler alle beboere lese over dokumentet for å gjøre seg kjent med vedlikeholdstiltakene i egen bygård.

12.01.25 sendte styret ut mail til alle beboere, med vedlegg tilhørende alle pågående og innmeldte prosjekter. Se gjerne over disse vedleggene ved ønske om mer informasjon. Søk etter Viktig informasjon fra styret i din epost

Forslag til vedtak:

☒ **Ikke vedtatt. Vi kaller inn til et eget møte for sameiet innen 1 mnd, og vil stemme for ønskede prioriteringer av prosjektene**



Henriette Fosse Malmnes,
styremedlem



Glenn Johansen,
styreleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 841
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
26. februar 2025 kl. 19:00, Hos Ida og Vegar - Leilighet H201.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøtet
Kjære beboere og eiere av Ullevålsveien 55

Det er lagt opp til fysisk oppmøte, og vil finne sted i leiligheten til Vegard og Ida (H201)

Dersom det er behov for digital deltakelse, bes beboere gi beskjed til styret snarest: ullevalsveien-55@styrerommet.no

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer 2024
6. Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet
7. Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
8. Prosjekter (pågående og innmeldte)

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Glenn Johansen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Glenn Johansen og Henriette Fosse Malmnes

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 0841 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 200 hvorav 50 % til styreleder og de resterende 50 % fordelt på resten av styremedlemmene.

Styrets innstilling

Beløpet er indeksert med 5 % i forhold til de opprinnelige satsene på kr 1 000 for styreleder og kr 500 for styremedlem.

I tillegg ser det ut til at det ikke er betalt ut styrelønn for 2023 etter overgang til Obos.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til 6 300 kr for styremedlem (2 stykk) og 12 600 kr for styreleder. Beløp for 2023 kommer i tillegg.

Sak 6

Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utskiftning av vinduer•Besluttet av: Årsmøtet 2023**•Hovedansvar:** Glenn Johansen**•Kostnad:** Kr 1 476 076 inkl. mva **•Leverandør:** Alliero AS**•Tilbudet omfatter:** nye vinduer i baktrappene/boder, nye vinduer for resterende gamle vinduer som vender ut mot bakgården i enkelte leiligheter, nye vinduer i loftsleilighetene.**•Detaljer:** Vi ønsker å klargjøre at det fra starten har vært en del av prosjektet at vinduene i baktrappene, samt de eldre vinduene som vender mot bakgården i flere av leilighetene, skal skiftes ut.

Vi har mottatt spørsmål om hvorfor enkelte leiligheter har nyere vinduer, mens andre fortsatt har eldre vinduer. Dette kan tilbakeføres til balkongprosjektet som ble gjennomført i bakgården for noen år tilbake. På den tiden ble vindusutskiftningen feilaktig håndtert av det daværende styret, og kostnadene for utskiftingen ble dekket privat av enkelte beboere.

Vi ønsker å presisere at det er sameiets ansvar å sørge for utskifting av vinduene i bygget. Flere vinduer, inkludert takvinduer, er over 40 år, sterkt slitt og i dårlig stand og tar inn vann. Gitt vinduenes alder og de høye kostnadene knyttet til stillas med mer, har styret valgt å inkludere utskiftingen av alle gjenværende vinduer i prosjektet. Dette har vært kommunisert på årsmøtet, men vi ønsker å tydeliggjøre dette for samtlige beboere.

Vi håper dette gir en klar forståelse av bakgrunnen for beslutningen.•**Prosessen så langt:**

1. Styret innhentet tilbud fra tre aktører for prosjektet

Høsten 2023 mottok vi tilbudene og besluttet oss for en leverandør: Alliero AS.

2. Prosjektet strukket seg ut på tid. Dette er grunnet at første kontaktperson sluttet i Alliero høsten 2023 og det oppstod et vakuum i en periode. Prosjektet har nå fått tildelt to kontaktpersoner vi har dialog med. Dessverre har det ikke vært enighet om hvor mange vinduer med mer som inngikk i det opprinnelige tilbudet. I tillegg har det gått lang tid i mellom hver korrespondansen, noe som nå har medført av vi ligger over ett år på etterskudd.

3. 10.oktober 2023 ble det sendt ut en e-post fra styret med ønske om tilbakemelding fra beboere i U55 for finansieringsalternativ for vindusprosjektet.

Det var kun et par beboere som sendte inn ønskelig finansieringsalternativ for vindus-prosjektet.

- Grunnet få svar og at nye beboere har flyttet inn, besluttet styret at vi skulle ta kontakt med alle beboere for å telle opp deres stemme for ønskelig finansieringsalternativ januar 2025.
- Høst 2024: Alliero har vært på befaring og alle vinduene som skal skiftes er målt opp
- Styret var i 2023 i kontakt med OBOS banken for tilbud på finansiering. Vi har kontaktet OBOS på nytt og kontaktet også DNB for tilbud. Vi er i løpende dialog med begge bankene, og vil dele detaljer fortløpende.

4. Styret har stort fokus på en trygg prosess rundt valg av leverandør. Glenn skal sikre at både at faste og andre eventuelle løpende kostnader, som kan komme etter start av prosjektet er avtalt med leverandøren. Dette for å forhindre at sameiet ikke sitter igjen med en stor økende kostnad underveis eller etter ferdigstillelse av prosjektet.

5. Vi må nå aller først, lande ønsket finansieringsalternativ. Vi har tilbud fra OBOS og DNB. Det er også ønskelig å kontakte SpareBank1 Østlandet. Det viktigste er at vi har finansiering i orden før vi signerer noen avtale for gjennomføring av prosjektet.

6. Forventet arbeidstid for utskiftning av vinduene: ca. 2 uker, prosjektet vil medføre stillas i bakgården.

7. Utfordringer: På grunn av flere ulike kontaktpersoner som har vært involvert, har kommunikasjonen med Alliero vært utfordrende. Dette har ført til forsinkelser i prosjektet, og vi har hatt uenighet med Alliero angående prosjektkostnadene. Per idag er tilbudet indeksert for kostnader til selve døren og vinduene. I tillegg viser det seg at forrige prosjektansvarlig har summert del-postene feil. Samlet sett har dette medført en økning på vel kr 300 000.

8. Alliero har nå sendt over siste versjon av tilbudet: Vi vil under årsmøtet gå igjennom dette med beboere.

9. I starten av februar 2025 lanserte Klimaetaten tilskuddsordning for utskiftning av dør og vinduer, såfremt de tilfredsstiller kriterier for energieffektivisering. Vi har levert inn søknad. Går den igjennom, kan vi oppnå et tilskudd på kr 184 708 (foreløpig beregnet).

10. Informasjon om finansiering:

Sameiet har nylig gjennomført en ny avstemning som gjelder finansieringen av det pågående prosjektet.

Per i dag står vi mellom to alternativer: fullfinansiering gjennom egenkapital (EK) eller opptak av lån.

Styret har også diskutert muligheten for en kombinasjonsløsning. Dette innebærer at vi i første omgang tar opp et lån, og på årsmøte kan vi deretter stemme over muligheten for å benytte midler fra driftsresultatet i sameiet til å nedbetale lånet, dersom det er økonomisk mulig.

Et alternativ kan også være at alle beboere stemmer over å bidra med et fast beløp, for eksempel 20.000 kroner per leilighet hvis økonomien gir rom for det i årene fremover. Så nedbetaling av lånet går raskere enn først antatt. Her kan vi også sette en maksgrense for innbetalingsbeløp i forkant.

Ved å la beboerne sammen bidra til nedbetaling av lånet, søker vi å imøtekomme både de som ønsker fullfinansiering gjennom EK, samt de som ikke ønsker å belaste egenkapitalen ytterligere med 120.000-150.000 kroner etter det omfattende prosjektet med fasaderenovering.

Vi vil fortsette å informere beboerne om de videre beslutningene og eventuelle justeringer i finansieringsplanen.•**Nedbetaling:** finansiering ved at sameiet tar opp lån (OBOS banken)•**Ferdigstillelse:** XXX

Styrets innstilling

Styret vil under årsmøtet gå igjennom status på vindusprosjektet og presentere finansieringsalternativet (tilbud om lån fra OBOS banken)

Vi ser på det som høyst nødvendig å gjennomføre dette prosjektet da det er vesentlig vedlikehold da flere vinduer er i meget dårlig stand, og vi i 2023 hadde vinduer som falt ut og ned. Noe som er grunnen til at hele prosjektet ble iverksatt.

Forslag til vedtak

Iverksettelse av vindusprosjektet snarest, og beslutning for finansieringsmetode

Vedlegg

2. kalkulasjon Ullevaĺsveien 55 240125.pdf

3. Sammenstilling innkjøp Ullevaĺsveien 55 230125.pdf

4. image006.png

Sak 7

Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp•Besluttet av: Ikke besluttet•**Hovedansvar:** Glenn Johansen-•**Leveres av:** Oslo låsservice AS•**Kontaktperson:** Steffan Andersen, 928 17 413 – steffan@oslolasservice.no-•**Kostnad:** Inkludert i Allierotilbud vindusprosjekt, men estimert kostnad 53.339,59 NOK + elektro på 5 – 10.000NOK.•**Finansiering:** Lån via OBOS vindusprosjektet•**Fremdriftsplan:**1.Tilbudet inneholder åpner, låskassen, brytere og oppkobling mot Defigo (herunder at begge dørene kan åpnes samtidig om dette er ønskelig).2.Nytt tilbud omfatter: Dørautomatikk på ny inngangsdør- med sikkerhetssensor for å tilfredsstille

krav til klemsikring. Åpnesignal kobles til Defigo styreboks ved port, og albuebryter på innside ved dør/trapp-

1. 3.Vi må gjøre en avstemning i forkant av årsmøtet den 26.02.25, om dette er en kostnad sameiet ønsker.

4. Finansiering av totalt prosjekt med vinduer og dører og automatisk døråpner, må avklares. For så å beslutte oppstartsdato for iverksettelse.•**Ferdigstillelse - Ønskelig:** Samtidig som ny dør settes opp!

Styrets innstilling

Styret ser dørautomatikken som meget verdiskapende, og brukervennlig for alle beboere da dette vil være en stor dør, som det da enkelt åpnes og lukkes. Det vil i tillegg medføre mindre slitasje på døren da den vil styres av automatikk.
I det hele store ikke kostnaden være merkbar bakt inn i et større vindus og dør-prosjekt.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
- Mot Avstemning: Dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ja til dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp
2. Nei til dørautomatikk på ny inngangsdør til hovedtrapp

Sak 8

Prosjekter (pågående og innmeldte)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt er informasjonsdokumentet om pågående og innmeldte prosjekter i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alle beboere lese over dokumentet for å gjøre seg kjent med vedlikeholdstiltakene i egen bygård.

12.01.25 sendte styret ut mail til alle beboere, med vedlegg tilhørende alle pågående og innmeldte prosjekter. Se gjerne over disse vedleggene ved ønske om mer informasjon. Søk etter Viktig informasjon fra styret i din epost

Forslag til vedtak

Oversiktsplan U55 2024-2025

Vedlegg

5. Oversiktsplan U55 - 2024+2025 17.02.25.docx

Styrets årsrapport

Oppsummering perioden 2024-2025:

Styret har for perioden 2024-2025 bestått av Henriette Fosse, Vegard Andersen, Kristian Lyse og Glenn Johansen.

Hovedoppgaver denne perioden har utover generell drift vært dør- og vindu-prosjektet samt støyproblemene tilknyttet trampolinen.

Styrets arbeid:

Vi har avholdt en rekke møter, de aller fleste fysisk hos flere av styremedlemmene. Dette har også gitt god anledning til å bli bedre kjent med hverandre, noe som også gjør styrets arbeid enklere.

Som dere har sett igjennom året, har vi tatt mer og mer i bruk plattformene Vibbo og Styrerommet. Viktige oppgaver har vært varslet på SMS og i noen tilfeller oppslagstavlen. Vi føler vi etterhvert har bygd opp en god oversikt over viktig informasjon for vårt sameie på Vibbo, men den er avhengig av innsats fra oss alle. Forslag til forbedringer tas imot med takk.

Av vedlikehold har trærne blitt beskåret, diverse glassruter blitt byttet, elektrisk feil med belysningen (som medførte kortslutning på fellesanlegget) i en av baktrappene utbedret, løs lampe på fasaden festet på ny, nye lamper med sensor montert i bodene, løst blikk på taket blitt reparert, befaring av kjeller med tanke på utbedring av ventilasjon og flerfoldige tagginger på fasade blitt malt over. I tillegg har vi gjennomført årlig ettersyn med brannvarslingsanlegget.

Avarn Security er nå koblet opp som vektertjenester på brannvarslingsanlegget.

Avtalen med Stopp Tagging avsluttes for 2025 da å male over taggingen gir vesentlig bedre resultater, om enn under forutsetning at vi selv gjør jobben. Første etasje benytter vanlig konsumer-maling. Merk at andre etasje og oppover forutsetter profesjonell maler pga annen malingstype. Vi tror det er viktig å male over relativt raskt når det er tagget for å unngå at vi blir et yndet mål. Nå som det er kaldt ute kan vi dessverre ikke male, men vi er på ballen så snart våren kommer.

Ellers er det fra vår side satt i gang et prosjekt med å samle flere av sameiene i vår gate om enkelte tjenester. I første omgang er det vask det gjelder og per idag ligger det an til at flere blir med og en god besparelse i pris. Dette er et spennende prosjekt vi forhåpentligvis bare har sett starten på!

Noe vi også vet har vært kilde til stor irritasjon er vår nabo sin trampoline. Vi kan informere om at vi har fått med ett sameie til med å fronte vår sak slik at vi står sterkere. Foreløpig har gjentatte henvendelser ikke medført nevneverdig forståelse hos naboen, men nå har nivået som blitt løftet opp et par hakk. Dette er ikke noe vi kommer til å gi oss på.

Vi ønsker også å informere om at vi har hatt store utfordringer med opprinnelig valgt leverandør av ny dør og vinduer. Grunnet at ny ressursperson har tatt over oppdraget har det vært mange misforståelser, noe som også har medført at selve utskiftningen fremdeles ikke er i gang. Per idag er det god framgang i prosjektet og vi har tro på at det kan gjennomføres utbytting før sommeren.

Økonomi:

For 2024 har vi benyttet noe mer penger (kr 45 505) enn vi har tjent opp. En god del av dette skyldes uforutsette utgifter og noe mer utgifter til elektro enn normalt. Styrehonorar er heller ikke blitt utbetalt for perioden 2023-2024 etter overgangen til OBOS (juli 2023?). I tillegg har vi grunnet en utfordring hos Gjensidige ikke fått utbetalt utbytte (kr 10 237) for 2023 i 2024, men først i 2025. Ergo kommer denne ikke med i resultatet for 2024. Samlet sett betyr dette et underskudd på kr 35 268 + styrehonorar. Det er likevel på sin plass å vurdere om vi setter av nok midler til generelt vedlikehold/uforutsette oppgaver. I tillegg antar vi at forsikring og kommunale utgifter vil øke vesentlig mer enn generell prisøkning på grunn av mer ustabilt vær med mer. Samlet sett mener vi likevel at økonomien per nå er under god kontroll med den siste økningen i månedlige kostnader. I forbindelse med finansieringen av dør og vinduer vil det (avhengig av valgt løsning) bli nødvendig med en økning hvor eventuelt noe ekstra til vedlikehold kan inkluderes. Følges opp fortløpende.

Framtidsplaner:

Det er heldigvis nok av prosjekter å se på, men disse er blant de vi føler bør ses på:

Bakgård: beplantning, nytt gjerde, sykkelskur, avfallsskur med mer.

Portrom/trappeoppgang og oppussing: innhente tilbud

Ettersyn/kontroll av ventilasjonsanlegg. Kan eventuelt kjeller kobles på?

Ettersyn/kontroll av dreneringsanlegg

Ettersyn/kontroll av tak

Forbedringer på elektrisk anlegg (kjeller med mer)

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55
ORG.NR. 993 339 849, KUNDENR. 841

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	460 800	405 800	0	0
Andre inntekter		0	519	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**460 800**	**406 319**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 256	0	0
Styrehonorar		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-30 964	-9 801	0	0
Konsulenthonorar	3	-2 183	-14 125	0	0
Drift og vedlikehold	4	-106 227	-71 951	0	0
Forsikringer		-124 341	-92 259	0	0
Kommunale avgifter	5	-156 345	-136 949	0	0
Energi/fyring		-10 072	-11 152	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-32 366	-31 106	0	0
Andre driftskostnader	6	-45 627	-199 762	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-508 124**	**-589 361**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-47 324**	**-183 042**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 819	15 845	0	0
Finanskostnader		0	-582	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 819**	**15 263**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-45 505**	**-167 779**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-45 505	-167 779		

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55
ORG.NR. 993 339 849, KUNDENR. 841

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 486	13 854
Forskuddsbetalte kostnader		68 160	60 633
Driftskonto OBOS-banken		284 573	349 729
SUM OMLØPSMIDLER		**365 219**	**424 216**
SUM EIENDELER		**365 219**	**424 216**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		355 250	400 755
SUM EGENKAPITAL		**355 250**	**400 755**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 969	23 461
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 969**	**23 461**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**365 219**	**424 216**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Ullevålsveien 55

Glenn Johansen Kristian Lyse Henriette Malmnes

Vegar Andersen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	460 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**460 800**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 786
Drift/vedlikehold elektro	-37 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 397
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 227**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-82 307
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-71 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-156 345**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-796
Renhold ved firmaer	-40 371
Andre fremmede tjenester	-196
Andre kontorkostnader	-175
Kontingenter	-1 953
Bank- og kortgebyr	-2 136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 627**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 598
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
SUM FINANSINNTEKTER	**1 819**

P.navn Ullevålsveien 55

ALLIERO

Kapittel	Fag	enh.	Materialkos antall	Tilbud Sum tilbud
PK	**TOTAL**			**kr 1 180 861,53**
01	**Rigg, drift og administrasjon**			**kr 154 165,00**
120	opp/nedrigg		1	kr 22 000,00
121	oppfølging			kr 42 625,00
124	brakkerigg		1	kr -
125	søknad byantikvaren		1	kr 22 000,00
126	stillas		1	kr 51 040,00
128	avfallshåndtering		1	kr 16 500,00
09	**Murarbeider**			**kr 45 675,00**
09-01	pusse sår og skader etter montering nye vindu			kr 45 675,00
20	**Vinduer/restaurere dør**			**kr 760 802,78**
20-01	tilbud vinduer fasade		1	kr 179 716,88
20-02	tilbud vinduer velux		1	kr 112 297,50
20-03	tilbud vinduer loft		1	kr 56 408,40
20-04	montere vinduer fasade			kr 97 875,00
20-05	montere vinduer velux			kr 97 875,00
20-06	montere vinduer loft			kr 20 880,00
20-07	total restaurere og bygge om 2 fløyet original dør			kr 195 750,00
21	**Malerarbeider**			**kr 24 468,75**
26-01	male sår og skader etter pussing			kr 24 468,75
28	**Riving**			**kr 195 750,00**
100-01	Rive vunduer fasade			kr 130 500,00
100-02	rive velux			kr 65 250,00

Ullevålsveien 55

Tilbud FJT-172593-1

Vindu nr.	Mål	Antall	Enhetspris	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
V1	SH 700x1850	8	6210,00 kr	49 680,00 kr	**66 240,00**
V2	HFK 310x930	4	6900,00 kr	27 600,00 kr	**36 800,00**
V3	SH2 1130x2050	6	11962,50 kr	71 775,00 kr	**95 700,00**
V5	SH2 840x2050	1	10781,25 kr	10 781,25 kr	**14 375,00**
V6	SH2 1120x1230	2	6382,50 kr	12 765,00 kr	**17 020,00**
		2			
	Kostnad farge			kr 2 803,13 kr	**3 737,50**
	Kostnad embalasje			kr 539,06 kr	**718,75**
	Kostnad frakt			kr 3 773,44 kr	**5 031,25**
		Sum		kr 179 716,88 kr	**239 622,50**

Velux

Vindu nr.	Mål	Antall	Enhetspris	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
10	GGL MK08	8	6145,31 kr	49 162,50 kr	**65 550,00**
					
20	EDW MK08	8	1638,75 kr	13 110,00 kr	**17 480,00**
					
30	LSC MK08	8	2695,31 kr	21 562,50 kr	**28 750,00**
40	GGL SK08	1	7935,00 kr	7 935,00 kr	**10 580,00**
					
50	EDW SK08	1	1897,50 kr	1 897,50 kr	**2 530,00**
					
60	LSC SK08	1	2932,50 kr	2 932,50 kr	**3 910,00**
70	GGL CK02	2	4140,00 kr	8 280,00 kr	**11 040,00**
					
80	EDW CK02	2	1293,75 kr	2 587,50 kr	**3 450,00**
					
90	LSC CK02	2	2415,00 kr	4 830,00 kr	**6 440,00**
Sum			Sum	112 297,50 kr	**149 730,00**

Tilbud FJT-139445-3

Vindu nr.	Mål	Antall	Enhetspris	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
V1	HTS 1130x880	2	7676,25 kr	15 352,50 kr	**20 470,00**
					
V2	HTS 2815x880	2	18371,25 kr	36 742,50 kr	**48 990,00**
					
	Kostnad farge			kr 2 535,00 kr	**3 380,00**
	Miljøvederlag			kr 122,85 kr	**163,80**
	Kostnad frakt			kr 1 655,55 kr	**2 207,40**
				kr 56 408,40 kr	**75 211,20**

Vedlegg 4 til sak 6. Gjennomgang av vindus- og dørprosjektet

ALLIERO
Vi gjør en skikkelig jobb

Sameiet Ullevålsveien 55
v/ Glenn Johansen

Oslo, 20.06.2023

PRISTILBUD FOR UTSKIFTING AV VINDUER OG DØR-ULLEVÅLSVEIEN 55

Takk for en hyggelig forespørsel. Etter avtale oversendes fastpris tilbud for arbeider.

Arbeidene består av:

- Rigg og drift
- Søknad byantikvar
- Stillas
- Gateleie for brakkerigg*
- Oppfølging prosjektleder
- Materialkostnader
- Vindu
- Velux vindu
- Dør restaurering
- Arbeidstimer

Pristibud:

Rigg og drift	154 165,- eks. mva.
Murarbeider	45 675,- eks. mva.
Vinduer velux og dør	774 740,- eks. mva.
Malearbeider	24 469,- eks. mva.
Rivearbeider	195 750,- eks. mva.
Sum	**918 939,- eks. mva.**
MVA 25%	**229 735,-**
Totalt	**1 148 674,- ink. mva.**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.02.25
Selskapsnummer: 841 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 55

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

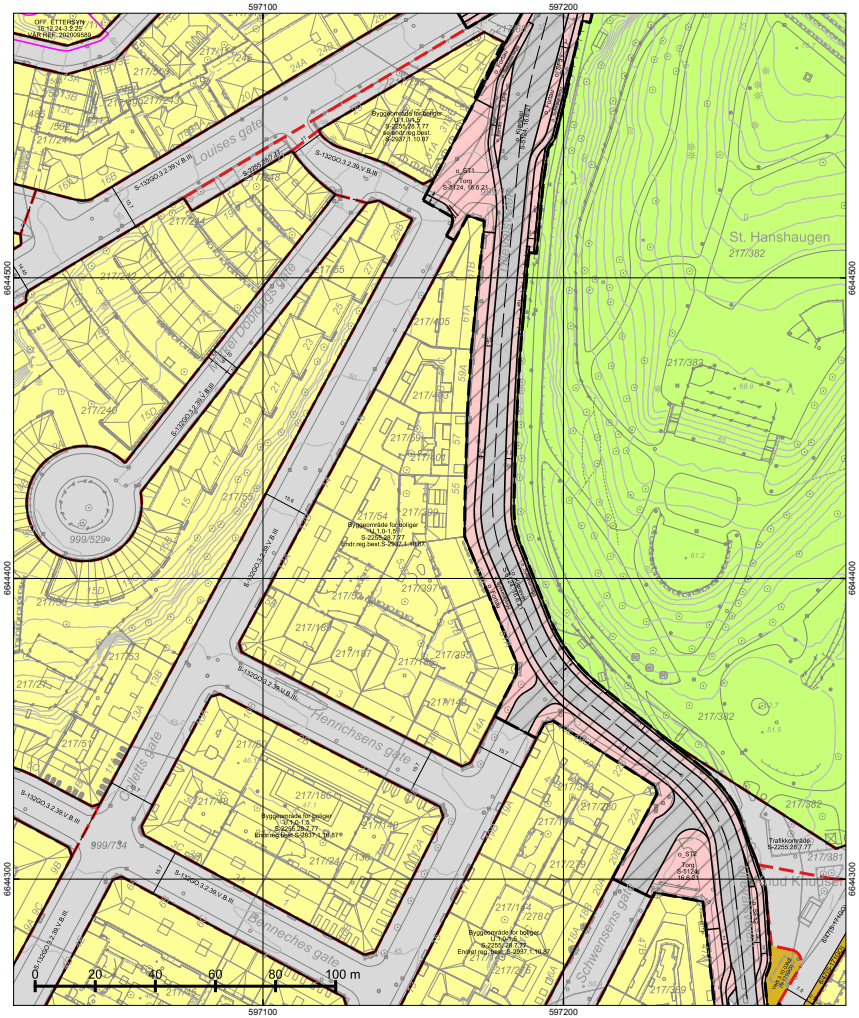
_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Oslo

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

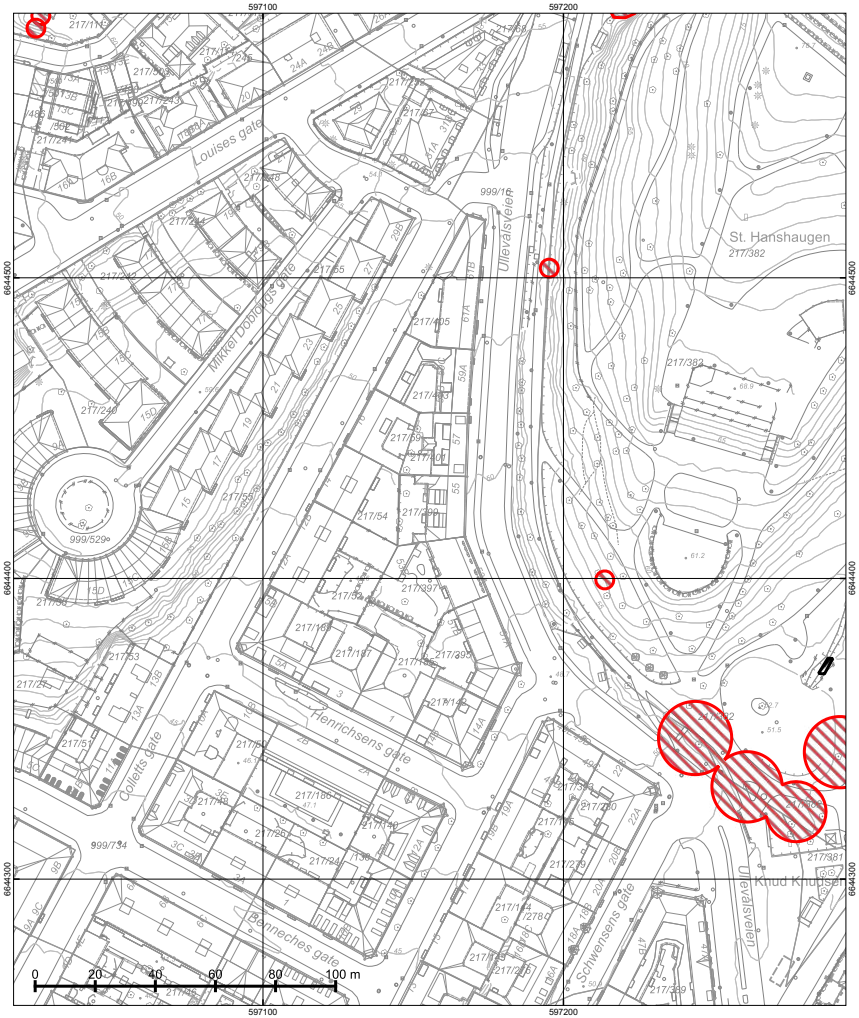
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143489/ 86512771
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/399

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

Se tegnforklaring på eget ark


597100
597200
6644500
6644400
6644300
Louises gate
Wilkel Doddsgate
Ullevålsveien
St. Hanshaugen
217/382
Colletts gate
Henrichsens gate
Bennecheses gate
Schwensens gate
Kristian Augusts gate
Kristian Augusts gate
Kristian Augusts

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
ULLEVÅLSVEIEN 55

Dato: 22.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512771
8545591

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 399

Vi viser til bestilling av 20250522 for ULLEVÅLSVEIEN 55.

GNR. 217 BNR. 399

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.1896.

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

484 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 for Geodata
Matrikkelenheten

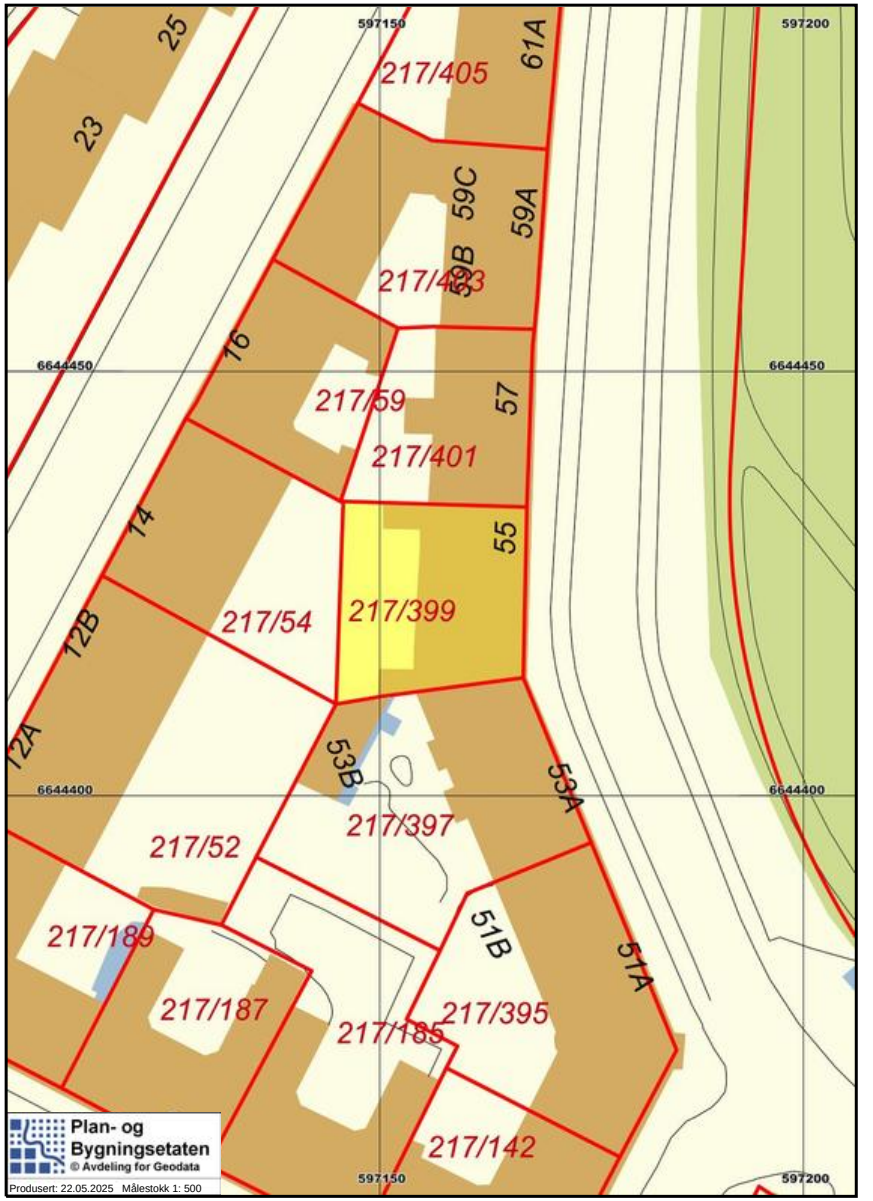
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

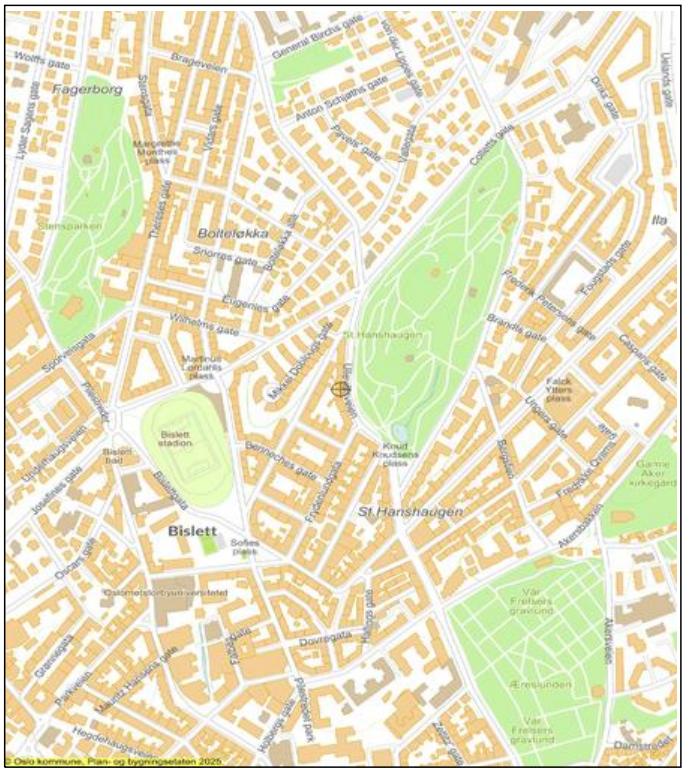
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

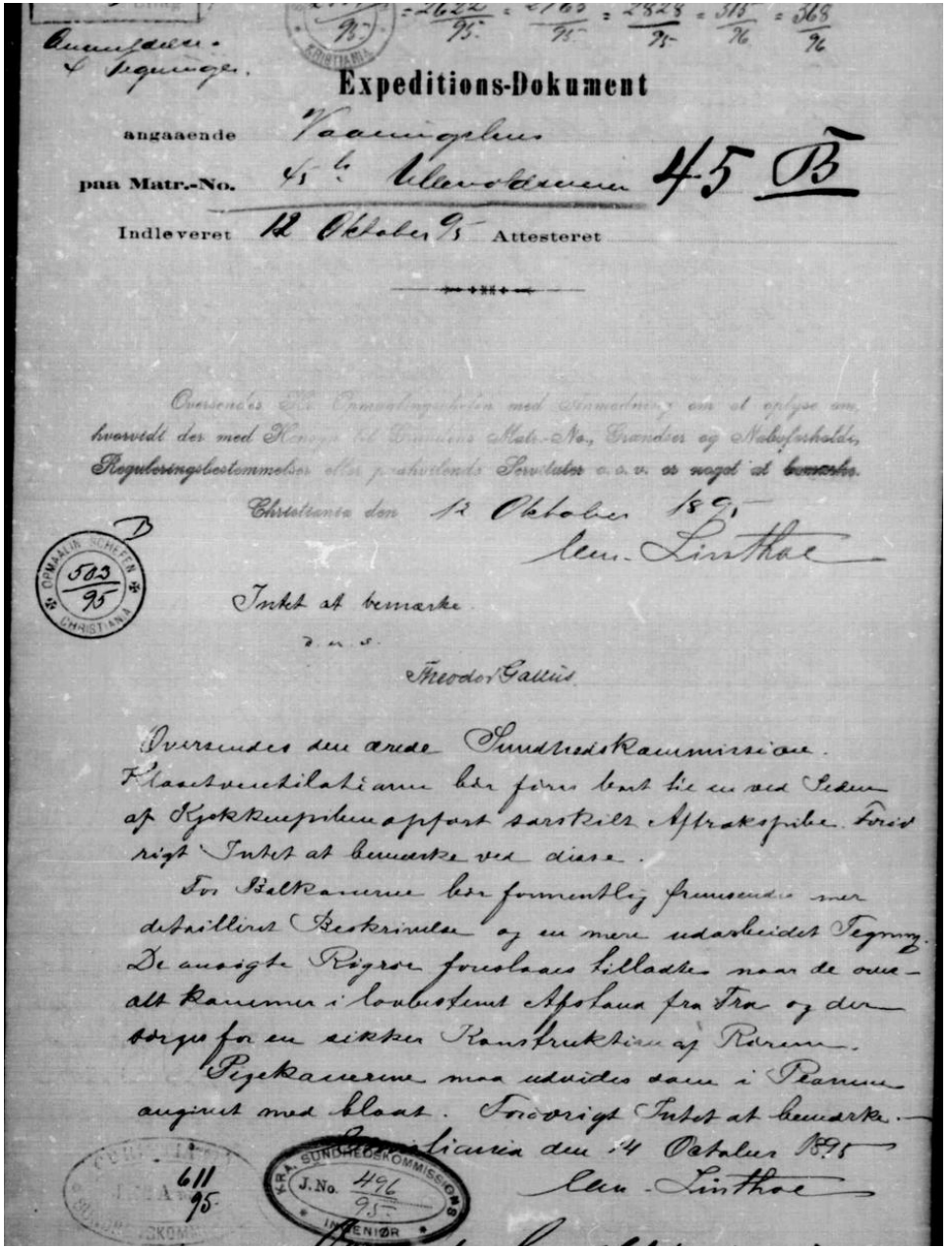
Adr.: Ullevålsveien 55
Gnr bnr : 217 / 399

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Ila



Dato: 22.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 45 B

Indleveret 12 Oktober 95 Attesteret

Overensstr. El. Anmeldningsskrivelsen med Tegninger om at opføre en Vaaning ved det med Kongen til Christians Matr.-No. 45 B Grunder og Nabofastheder, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Servitutter o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 12 Oktober 1895

Chr. Linthoe

Intet at bemærke.

p.m.s.

Theodor Gallis

Overrendes den anden Sundhedskommission.

Kloakvæsenkommissionen har ikke noget at bemærke ved Siden af Kjøkkenvinduet opført særskilt Afføringsrum. Forøvrigt Intet at bemærke ved disse.

For Bakkommissionen bør formentlig fremsendes mer detaillerte Beskrivelser og en mere udarbeidet Tegning. De anførte Rigsnormer foreskrives tilladelse naar de overalt Kamrene i Overensstemmelse Afstand fra Tro og derbørge for en sikker Konstruktion af Rørene.

Pigekamrene maa udvides saaledes i Planen angivet med blaat. Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 14 Oktober 1895

Chr. Linthoe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Randi Gunneng
Ullevålsveien 55

0171 OSLO

Dato: 14 MAI 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 8700986-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tor Follinglo	Arkivkode:

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 55	Eiendom:	217/399/0/0
Tiltakshaver:	Randi Gunneng/Morten Sandberg	Adresse:	Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Søker:	J.R. Haug	Adresse:	Åssiden terrasse 22, 1160
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr 1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for, tidligere saksnr. 870104879.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Pipene kontrolleres av feiervesenet.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Tor Follinglo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Postadresse: Trondheimsveien 5
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Minimal AS
Dunkers gate 4C
0357 OSLO

Dato: 19062009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604376-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 55	Eiendom:	217/399/0/0
Tiltakshaver:	Lars Eirik Ulseth	Adresse:	Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Søker:	Minimal AS	Adresse:	Dunkers gate 4C, 0357 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 55

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Tegning

OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 55 Ullevålsveien

Innlevert 13. januar 1941 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 14-1-41.

SB/RE

Ad matr. nr. 55 Ullevålsveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales i henhold til regler for innredning av vannklosettrom.

Den forhåndenværende avtrekkspipe anbefales benyttet på det vilkår at det innsettes ventiler med full åpning (150 cm.^{2}).

Innredningen i de gamle priveter må fjernes, og golv og vegger må fjernes omhyggelig renses i den utstrekning de er infisert av urin.

Golvene i baderommene må pusses vanntett med fall mot sluk og holkiler ved veggene.

Oslo helseråd, 18. januar 1941.

Etter fullmakt :

Bygn.chefens J.nr.:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 29.06.2020

Deres ref.: Vår ref.: 201806274-7 Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 55	Eiendom:	217/399/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 55	Adresse:	V/Connie Vollebekk, Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullevålsveien 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 25.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806274			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	03.04.2018	1/9
Plan 2 etasje	B1201-01	21.03.2018	1/13
Snitt	B1201-03	21.03.2018	1/14
Fasade	B1201-02	21.03.2018	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 55, V/Connie Vollebekk, Ullevålsveien 55, 0171 OSLO

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202463233 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Helene Varhaugvik Småge	Dato: 28.04.2025

Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 55	Eiendom:	217/399/0/0
Tiltakshaver:	BJØRN FREDRIK GJERSTAD	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Ullevålsveien 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av én balkong, mottatt 23.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202463233			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje	B1201-01	06.12.2024	1/12
Snitt	B1201-03	06.12.2024	1/13
Fasade	B1201-02	06.12.2024	1/14
Situasjonsplan	D-1	10.01.2025	5/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BJØRN FREDRIK GJERSTAD, Ullevålsveien 55, 0171 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 22.11.2017

Deres ref.: Fredrik Granberg | Vår ref.: 201203920-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 55	Eiendom:	217/399/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ullevålsveien 55	Adresse:	Ullevålsveien 55, 0171 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullevålsveien 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 11.10.2017.

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201203920			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			5/2
Plan som bygget	EKSB1201-01	29.09.2017	8/5
Snitt som bygget	EKSB1201-03	29.09.2017	8/6
Fasade som bygget	EKSB1201-02	29.09.2017	8/7

Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

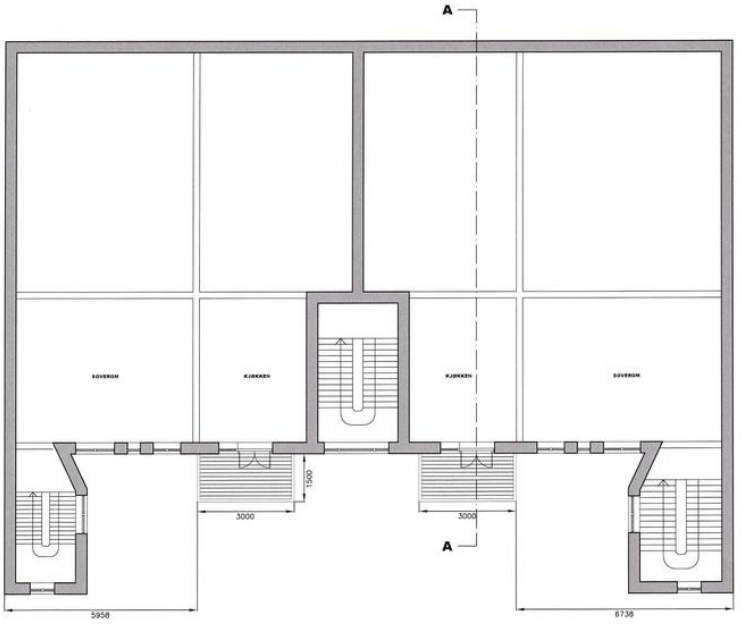
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

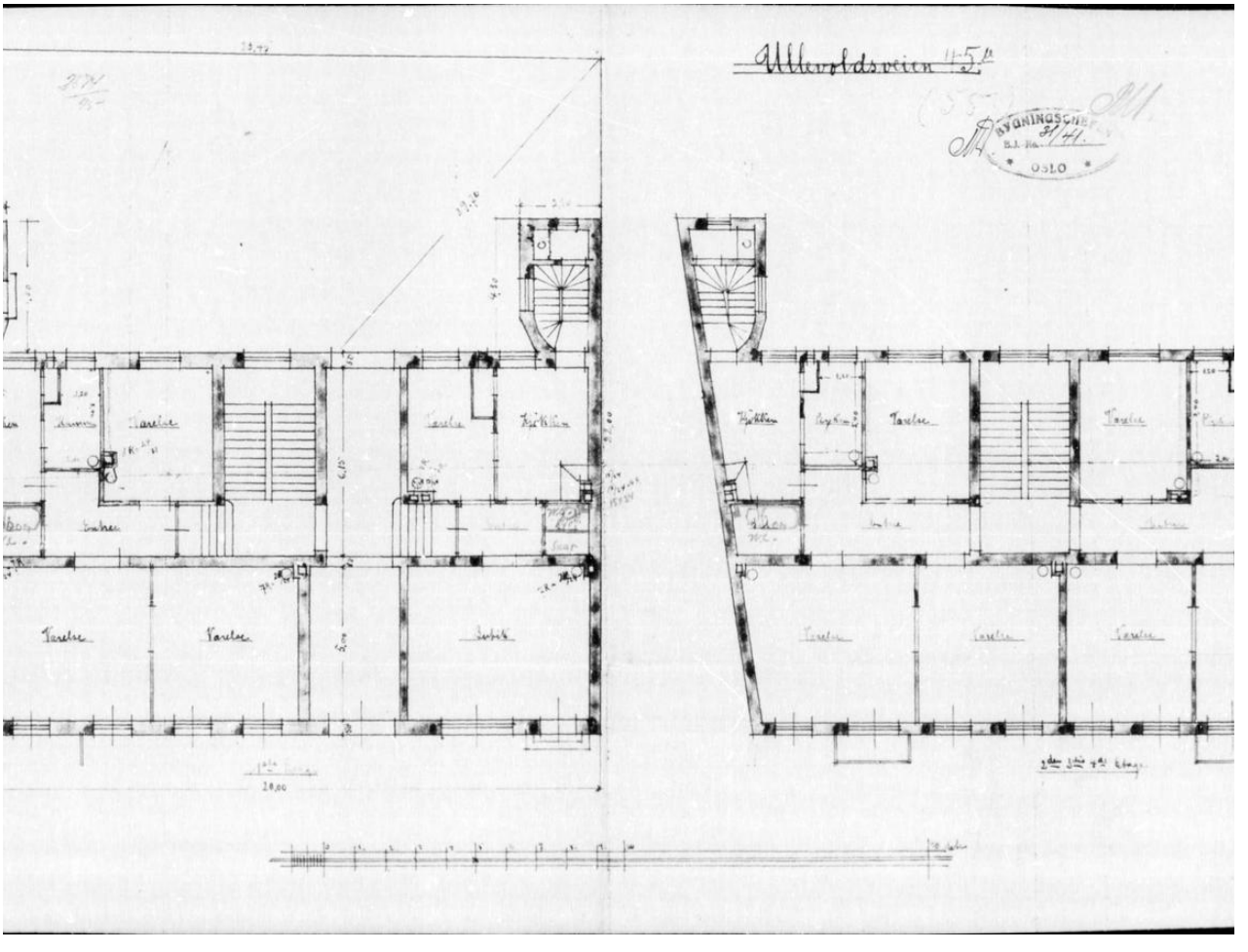
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Ullevålsveien 55, Ullevålsveien 55, 0171 OSLO, daniel.jahansson@akeroilfield.com



A	Balkongene er redusert til 3,0 meters bredde			25.05.12	
Rev.	Beskrivelse			Dato	Si
Prosjekt	ULLEVÅLSVEIEN 55				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2-4 ET				
Originaldato	Tegnet av	Godkjent		Målestokk	Revisjon
16.02.2012	KR	B-team FG		1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1201-01					
Prosjektnivå	Godkjent for arkivarsenit				
Byggesøknadstegninger					


Ullevoldsveien 11-5
BYGNINGSCHEF
OSLO
Varelue
Kjøkken
Soverom
Toalett
Bad
WC
Trapp
Heis
Gang
Balkong
Entre
Vaskerom
Sprinkler
Ventilasjon
Ventilasjon
Ventilasjon

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17

Nærværende begjæring om reseksjonering,
trer i sin helhet inn istedet

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

for begjæringen av 30.okt.1985.

DAGBOKFØRT

15. JULI 88 047500

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Kjell Strand	Postboks 9573 EGetorvet 0128 Oslo 1	

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	217	399		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Andelsnummer
MARIANNE KRISTENSEN	353
LAILA TØNNESEN	618
HANS O. TORGERSEN	059
FREDERICK M. Lund	51
ÅSE MINDE	150
Ivari Solberg	3529
ÅSE SANDVOLL	1058
INGO WESCHKE	1056

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Avgiftsfritt tinglysingsgebyr

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	95		21				41			
2	B	61		22				42			
3	B	98		23				43			
4	B	97		24				44			
5	B	98		25				45			
6	B	97		26				46			
7	B	98		27				47			
8	B	97		28				48			
9	B	82		29				49			
10	B	82		30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		905		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Ullevålsveien 55

7. Supplerende tekst Gjelder bare snr. 9 + 10 :

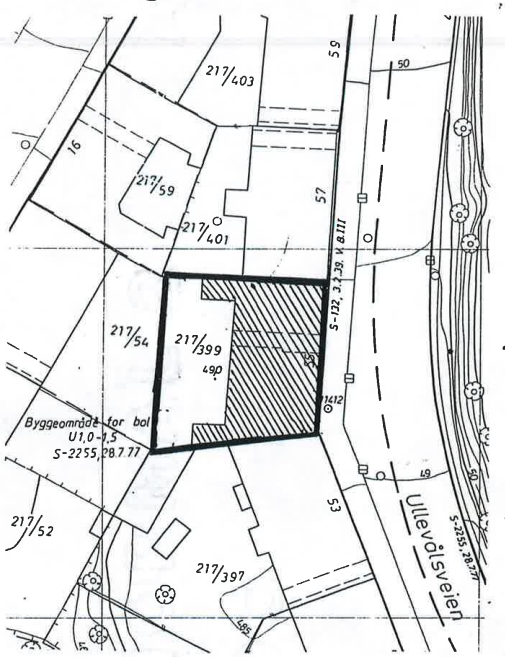
Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 10.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
28.april 1988	Marianne Kristensen Laila Tønnesen Ivari Solberg Åse Sandvoll Ingo Weschke
Sted	Frederick M. Lund Åse Minde
Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17

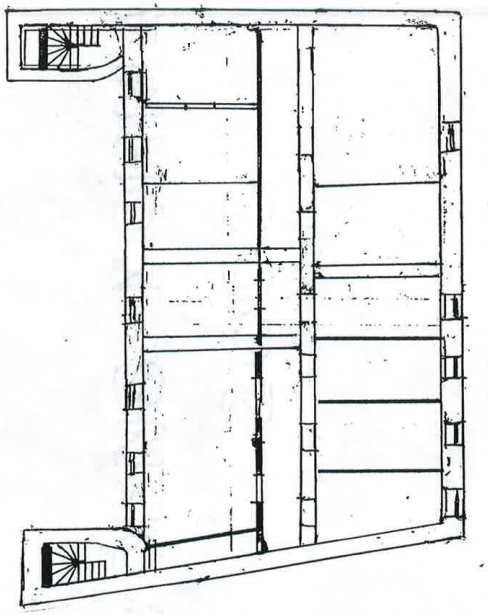
SIDE: 1
GNR. 217,
BNR. 399
i
Oslo
Ullevålsveien 55



SITUASJONSPLAN

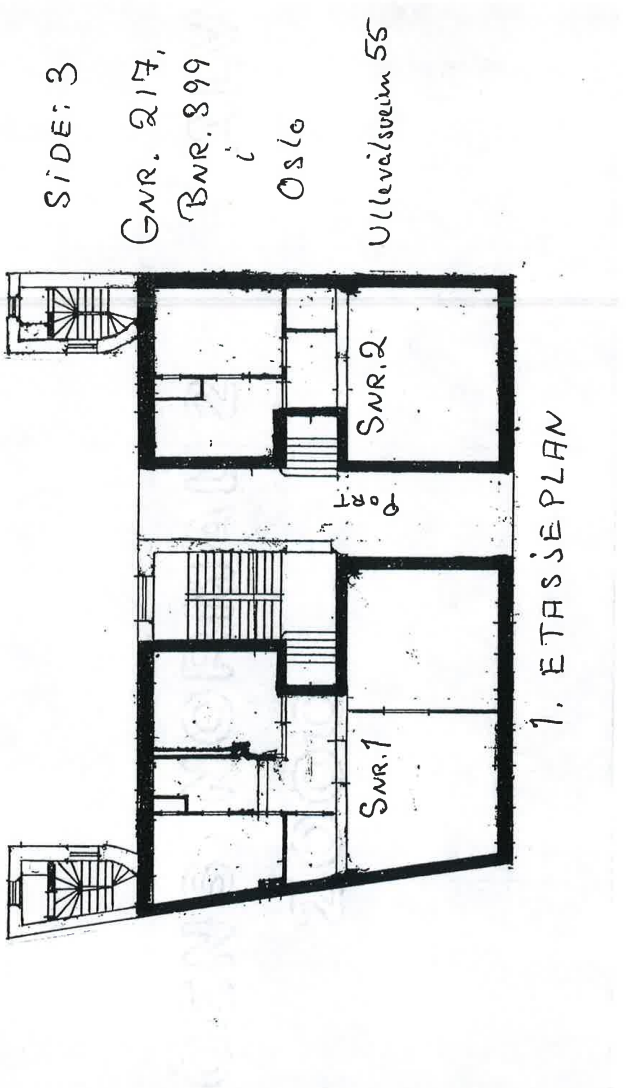
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17

SIDE: 2
GNR. 217,
BNR. 399
i
Oslo
Ullevålsveien 55

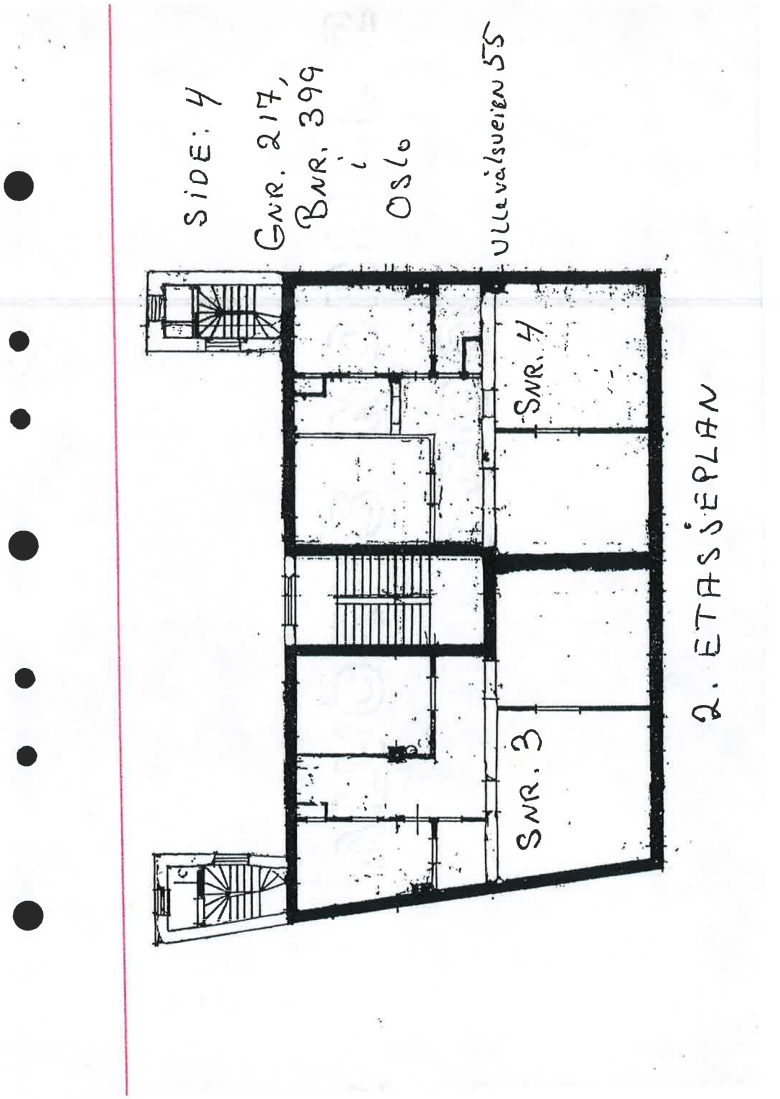


KJELLERPLAN

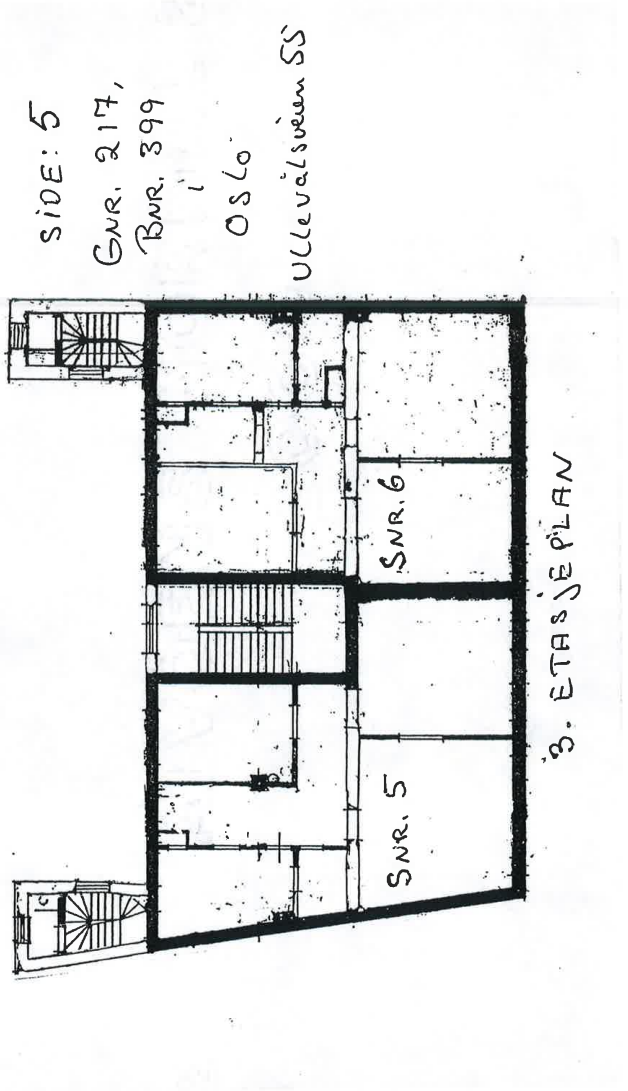
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17



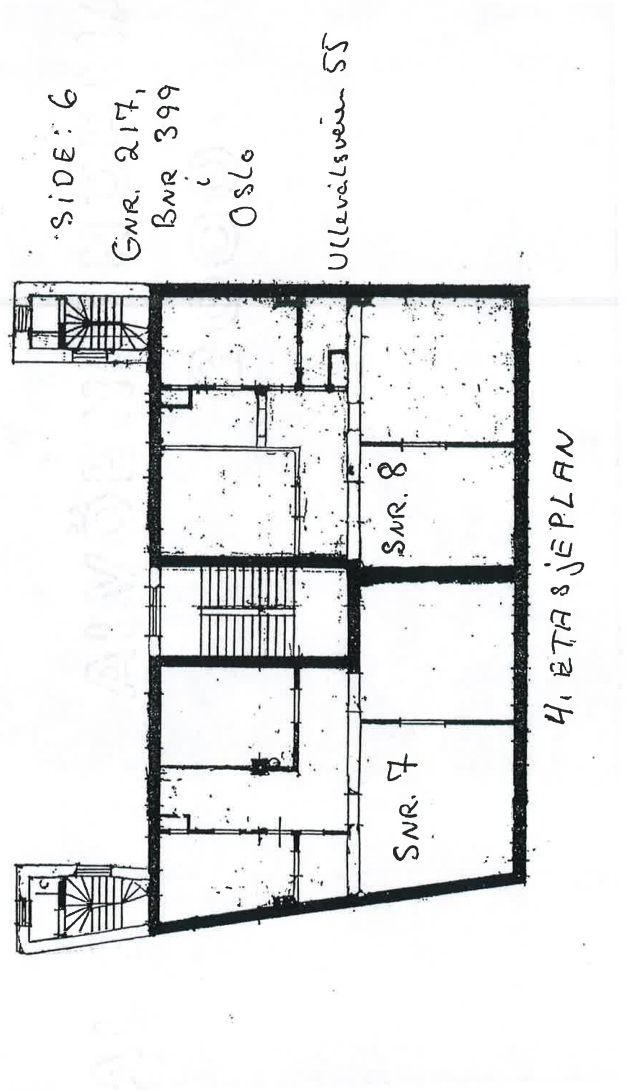
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17

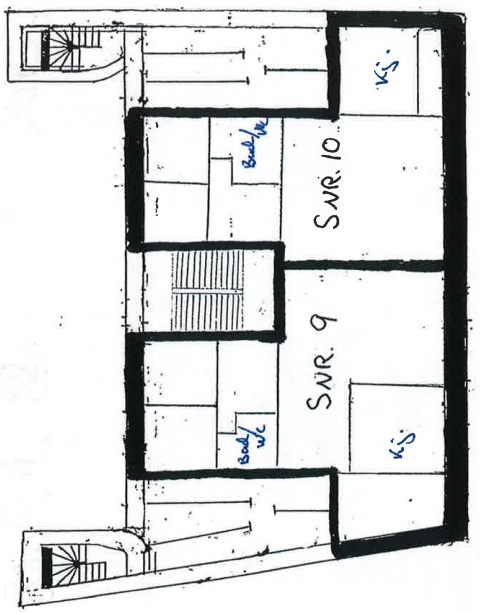


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/47582/105
Uthentet 2025-05-23 09:17

SIDE: 7
GNR. 217,
BNR. 399
i
Oslo
Ullevålsveien 55



LOFTSPLAN

DAGBOKFØRT

30.OKT.85 067424

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Kjell Strand	Bygdøy Alle 17 ~~0262 Oslo 2~~	556250/51

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 399	Fnr.	Kommune Oslo
2. Hjemmelshaver	Navn: Laila Tønnesen			Fødselsnummer: 090818 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 741	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	95	21		
2	B	61	22		
3	B	98	23		
4	B	97	24		
5	B	98	25		
6	B	97	26		
7	B	98	27		
8	B	97	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		741	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon på med kr. 10.000,-.

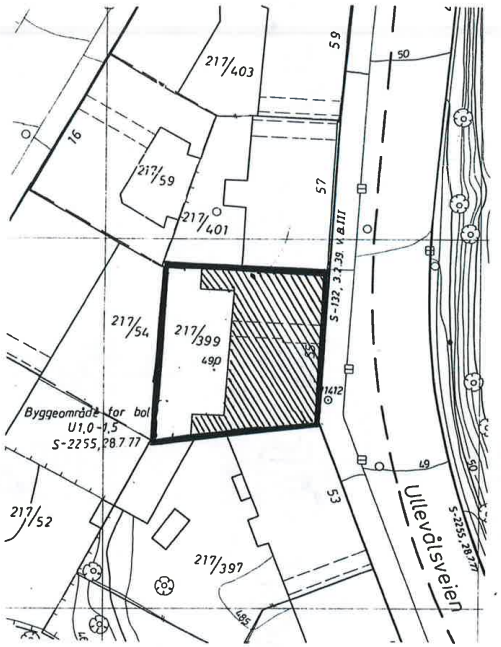
Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
30.okt. 1985	Laila Tønnesen
Sted: Oslo	Laila Tønnesen

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18

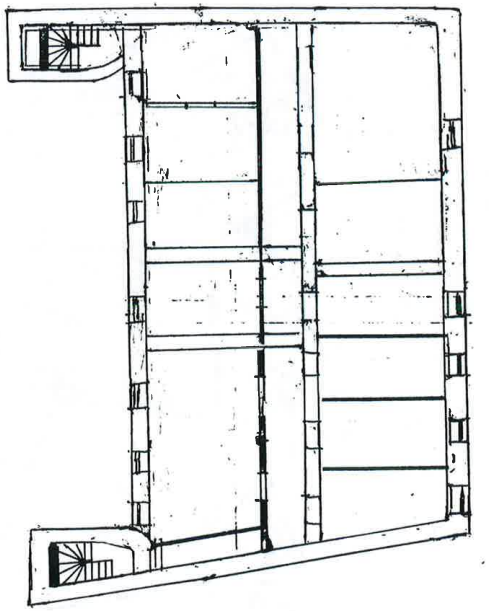
SIDE: 1
GNR. 217,
BNR. 399
i
OSLO
Ullevålsveien 55



SITUASJONSPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18

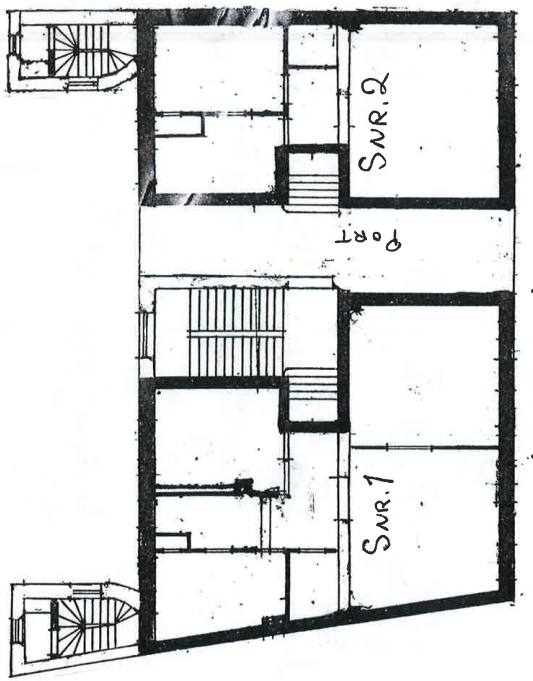
SIDE: 2
GNR. 217,
BNR. 399
i
OSLO
Ullevålsveien 55



KJELLERPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18

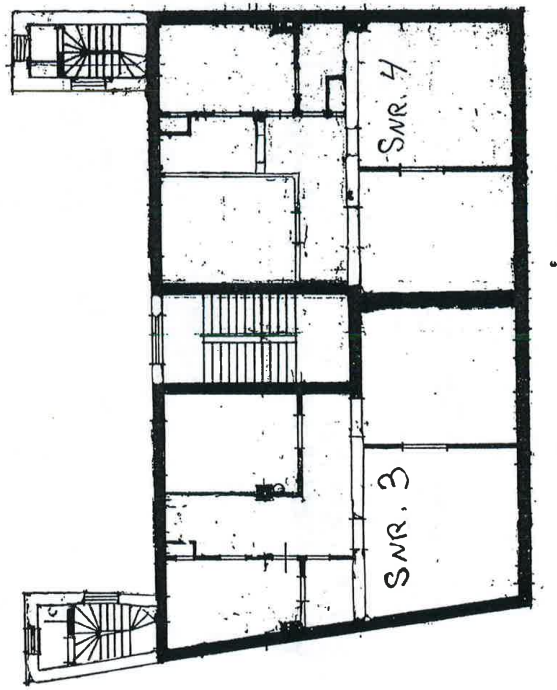
SIDE: 3
GNR. 217,
BNR. 399
i
Oslo
Ullevålsveien 55



1. ETASJEPLAN

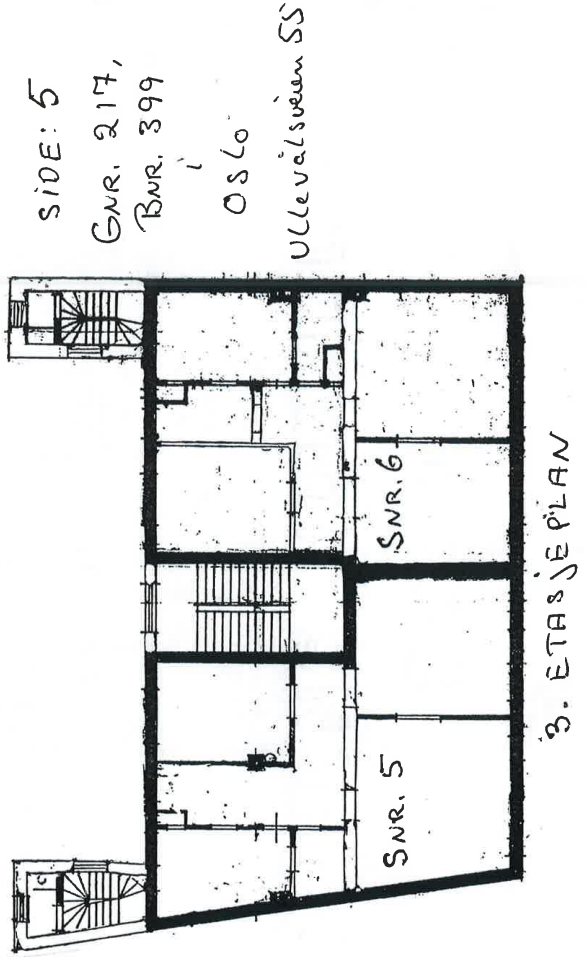
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18

SIDE: 4
GNR. 217,
BNR. 399
i
Oslo
Ullevålsveien 55

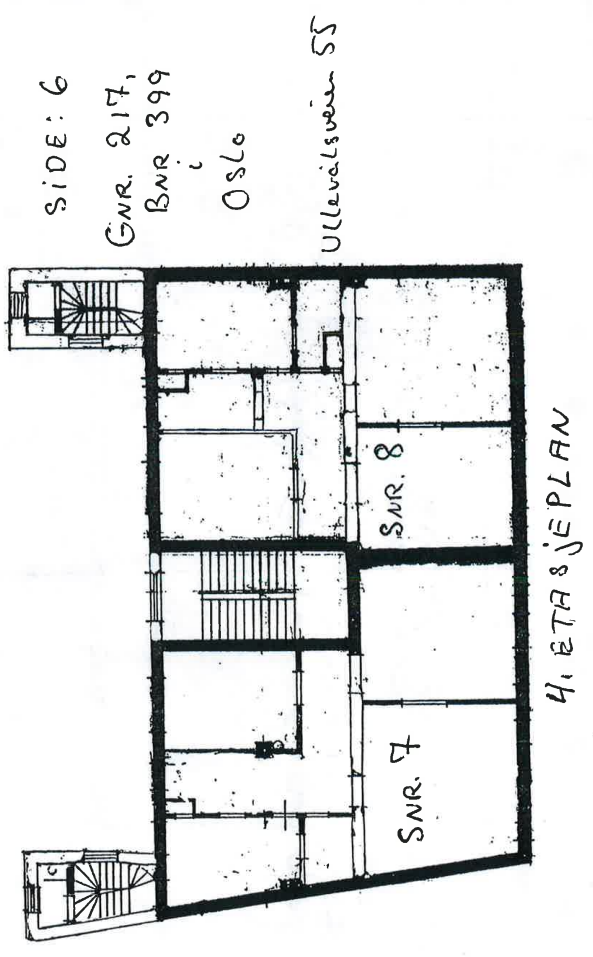


2. ETASJEPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18

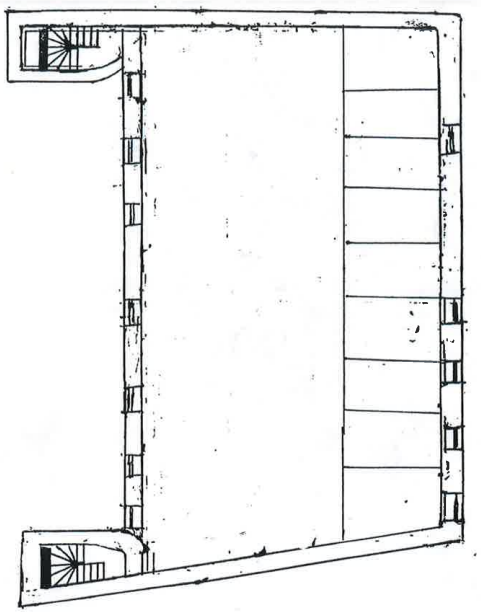


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/67424/105
Uthentet 2025-05-23 09:18

SIDE: 7
GNR. 217,
BNR. 399
i
Oslo
Ullevålsveien 55



LOFTSPLAN

Løpenummer for forretning: 613625483
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstittelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
150172	DAHL STINE HOLBERG		Nils Lauritssøns vei 47, 0870 OSLO
111067	ULSETH LARS ERIK		Nils Lauritssøns vei 47, 0870 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	399

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Deknr: 640885 Tinglyst: 14.06.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.04.2022
Kjetil Enger

01.04.2022 15:26
Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.03.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo	PB 364 Sentrum, 0102 OSLO	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Ullevålsveien 55 v/ styret		993 339 849	

Adresse	Postnummer	Poststed
Ullevålsveien 55	0171	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	399	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	150172[redacted]	Stine Holberg Dahl	1/2
2	111067[redacted]	Lars Erik Ulseth	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	B	128	
		Nevner = 972	

Dato	Innsenderens underskrift

Rettet opp etter avtale med Pettersen Ingeniør Hiriam 28.03.2022

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sameiebrøken endres ved at teller for seksjon 2 økes med 67 og nevner tilsvarende. Ny sameiebrøk for seksjon 2 = 128/972 Øvrige seksjoner opprettholder sine tellere. Dokumentavgift beregnes av 67 kvm kjellerareal som tillegges snr. 2- Verdi kr.500 000,- se oversendelsesbrev.

Del av fellesareal (Kjeller) innlemmes i seksjon 2.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Oslo 29/9-21		Stine Holberg Dahl
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Oslo 29/9-21		Lars Erik Ulseth
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 29/9-21		Styret i sameiet Ullevålsveien 55 Kristian Lyse
Oslo 29/9-21	Marianne Rose	Marianne Rose
Oslo 29/9-21	Glenn Johansen	GLENN JOHANSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	217	399		2

Dato	Underskrift	Stempel
31.3.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

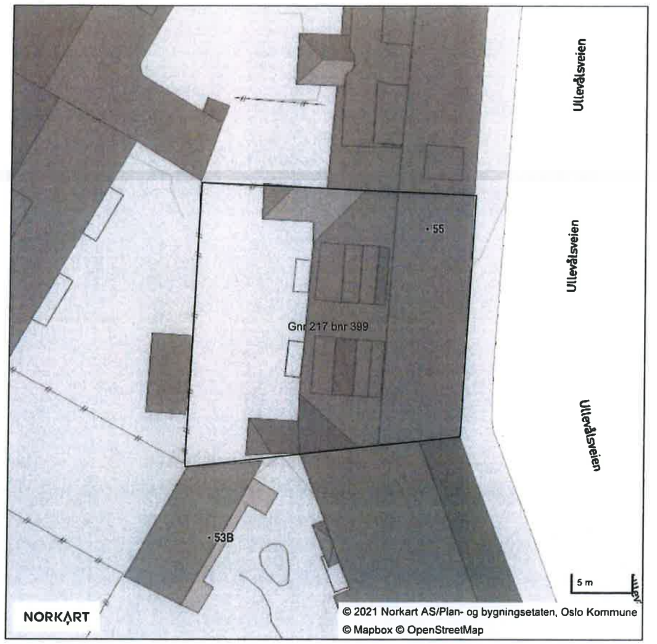
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens s underskrift

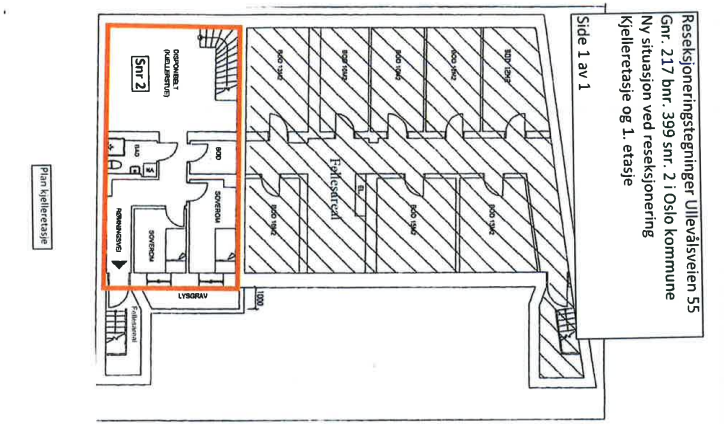
22.10.2021, 13:06 Utskrift

Oslo kommune

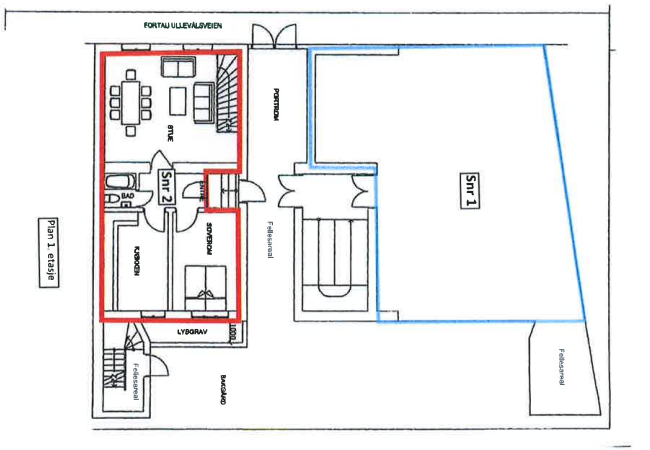


VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Reseksjoneringstegninger Ullevålsveien 55
Gnr. 217 bnr. 399 snr. 2 i Oslo kommune
Ny situasjon ved reseksjonering
Kjelleretasje og 1. etasje
Side 1 av 1



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/640685/200 Side 9 av 13
Uthentet 2025-05-23 09:19

Sameiet Ullevålsveien 55
Org nr. 993 339 849
Ullevålsveien 55
0171 Oslo

Mottatt
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
02 NOV. 2021
SAKSNR: 202117258-1

Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 27.10.2021

RESEKSJONERING AV GNR. 217 BNR. 399 I OSLO KOMMUNE

Vedlagt oversendes søknad om reseksjonering for ovennevnte eiendom i Oslo kommune.
Reseksjoneringen omhandler at deler av fellesareal kjeller blir tillagt snr. 2

1. Søknad om reseksjonering
Søknaden inneholder følgende dokumentasjon:

- Søknad om reseksjonering signert
- Situasjonskart
- Plantegning over gjeldende seksjoner, tinglyst seksjonering
- Plantegning over gjeldende seksjoner, ny situasjon

2. Kort om prinsippene for reseksjoneringen
Reseksjoneringen går ut på at deler av fellesareal i kjeller blir tillagt seksjon 2. Reseseksjonering ble ikke foretatt etter at deler av kjelleren ble kjøpt i 2006 av dagens eier av seksjon 2. Eiendommen er bygget om og arealet er i praksis innlemmet arealet i dag med intern trapp (se tegninger og ferdigattest)
Sameiebrøken endres ved at ny teller for seksjon blir 128 og ny nevner for sameiet blir 972. Øvrige seksjoner beholder sine tellere uendret.
Endring i sameiebrøken utløser krav om dokumentavgift ved at 67 kvm tillegges snr 2.
Beregnet verdi på kjellerarealet er kr. 500 000,-som blir dok. avg. grunnlaget. Arealet ble kjøpt for kr 70 000,- i 2006 – se vedlagte avtale.

Vi anerkjenner at en reseksjonering som omfatter redusering av fellesarealer i utgangspunktet skal samtykkes til av samtlige seksjonseiere. Reseksjoneringen medfører ingen vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere, derimot mulig reduserte felleskostnader da seksjon 2 vil stå for en større del av sameiets kostnader enn hva som er tilfelle i dag. Eiere av seksjon 2 har kjøpt bodareal fra sameiet for å få dette tillagt sin seksjon. Viser til vedlagte protokoll fra avholdte årsmøte, hvor reseksjonering av ovennevnte eiendom ble tatt opp som sak i årsmøte for avstemming og godkjenning, samt vedlagte signerte kjøpekontrakt for kjøp av deler av fellesareal.

Søknad om reseksjonering er undertegnet av styret i Sameiet Ullevålsveien 55 jfr Eierseksjonsloven § 21.
Eier av seksjon 2 har gitt sin tilslutning.

Kommunens gebyrkrav sendes:

Minimal eiendom AS
Osterhaugsgate 27
0183 Oslo

Org.nr. 913 406 478

Dersom det oppstår spørsmål, eller det er behov for ytterligere informasjon i sakens anledning, kan undertegnede kontaktes på telefon 41305285 eller mail miriambrauteneiendom.no.

Med vennlig hilsen
På vegne av Minimal eiendom AS

Miriam Pettersen
Brauten Eiendom AS

Rett kopi bekreftes

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/640685/200 Side 10 av 13
Uthentet 2025-05-23 09:19

Avtale om kjøp av kjellerareal i Ullevålsveien 55.

Avtale inngås
mellom

Sameiet Ullevålsveien 55
heretter kalt **UV55**
og
eier av seksjon2
heretter kalt **S2**
(pr. juni 2005 Lars Eirik Ulseth og Stine H. Dahl)

om kjøp av fellesareal i kjeller.

Avtalen gjelder for Lars Eirik Ulseth og Stine H. Dahl
Avtalen gjelder kun for eiere av seksjon 2 per 1. januar 2006, Lars Eirik Ulseth og Stine Holberg Dahl, og kan ikke videreføres ved et eventuelt videresalg av seksjonen til andre. Ved videresalg av seksjonen uten at kjeller er innlemmet i leiligheten på bakkeplan tilbakeføres kjellerarealet til sameiet. Salgssum føres da tilbake til Ulseth og Dahl.

Kjøpet gjelder
Arealet utgjør 67 kvm og begrenses av leilighetsseksjonen (Seksjon 2) i 1. etasje. Det vises til vurdering av aktuelt kjellerareal utført av "Takstformidlingen AS" (dokument er vedlagt denne avtalen). Trappenedgang i baktrapp fra bakkeplan til kjeller inngår i arealet som overføres S2 ved salg.

Kjøpssum
UV55 selger fellesareal i kjeller som beskrevet ovenfor til S2 for kr. 70 000,-
I tillegg betaler Lars Eirik Ulseth og Stine Dahl sameiet kr. 25 000,- som kompensasjon til beboere som får redusert sitt bodareal etter ny bodfordeling.

Kjøpssum er skjønnsmessig satt med bakgrunn i takst utført av Takstformidlingen AS.

Andelsbrøk felleskostnader
Ved gjennomføring av prosjektet vil S2 måtte betale en større andel av felleskostnadene gjennom en større andelsbrøk i sameiet.

Ny sameiebrøk for beregning av husleien for S2 fastsettes til å være tilsvarende som for de største leilighetene i sameiet. Selv om nytt bruksareal for S2 vil utgjøre en større andel av bygårdens totale boligareal vil verdien av de nye arealet i kjelleren være mindre på grunn av mangel på lys.

Betalingsoverføring
Ved et vedtak om salg av kjellerareal overføres salgsbeløp fra S2 til UV55.
Byggesøknad forpliktes innsendt av S2 i løpet av tre år fra vedtak om salg.

Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/640685/200
Uthentet 2025-05-23 09:19

Utleiehybler i kjeller
Dagens nedgang til kjeller inngår i arealet som overføres S2 og kan benyttes som egen inngang ved eventuell utleie av kjellerareal.

Lysgrav i bakgård
UV55 gir S2 rett til å bygge lysgrav i bakgård, og innsetting av to vinduer i underetasjen.

Byggeperiode
Ved oppstart av byggeprosjekt forplikter S2 å gjennomføre tiltaket i en begrenset tidsperiode og til minst mulig sjenanse for beboere i UV55 og naboer.
Fremdriftsplan for arbeidet fremlegges for styret i UV55 før arbeider igangsettes.
Styret i UV55 har rett til å kreve fremdriftsplanen endret hvis byggeperioden er uforholdsmessig lang.

Boder
Ved vedtak om salg av kjellerareal må bodareal flyttes for seksjon 4 og seksjon 5 som i dag benytter bodene i denne delen av sameiets fellesareal.

Styret i sameiet fastsetter ny bodfordeling etter at avtale om salg er inngått. Det foreslås at seksjon 5 bytter bodplass med S2, mens seksjon 4 tilbys ny bodplass i kjeller eller på loft. Størrelse på økonomisk kompensasjon til sameiere som frigjør bodplass avgjøres av styret i sameiet.

Avtalens tidsbegrensning
Denne avtalen gjelder i 3 år fra inngåelse/signering. Dersom arbeid ikke er påbegynt ved avtaletidens utløp tilbakeføres kjellerarealet til Sameiet, og kjøpesum tilbakeføres til Ulseth og Dahl.

Kjøper
S2
v/ Lars Eirik Ulseth

Selger
Sameiet Ullevålsveien 55
v/ styret

20/8-06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/640685/200
Uthentet 2025-05-23 09:19

Protokoll fra årsmøtet 2016 den 18. mai 2017.

5 stykk fremmøtte:
Andreas Bjørnstad
Jan Egil Ådland
Marianne Fosse
Glenn Johansen
Minimal Eiendom ved Dag Toseth

Møtet ble avholdt hos styreleder Andreas Bjørnstad.
Møteleder: Andreas Bjørnstad
Referent for protokoll: Glenn Johansen

Ingen innvendinger til møteinnkallelsen.

Møtet startet med en gjennomgang av møteagendaen. Sameiets økonomi, dugnad, vedlikehold samt endringer i eierforhold var hovedtemaene.
Det ble ellers tatt opp behovet for en HMS-gjennomgang. I all hovedsak gjelder dette kontroll av gårdens brannanlegg, men også hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann. Glenn kontakter tidligere vaktselskap Siemens for befaring samt tilbud på årlig kontroll.
I tillegg ble det diskutert behovet for en gjennomgang av kjelleren med tanke på fukt. Gården er drenert for noen år tilbake, men dette gjaldt ikke mur ut mot gate hvor det er fuktig i minst en bod. Styret besluttet å kalle inn takstmann for analyse.
Det er ønskelig å gjennomføre hyppigere kontroll av taket. Det er noe uenighet om intervall-lengden, men vi starter med en kontroll forhåpentligvis i inneværende år.
Bygging av sykkelskur: gjennomføring av dette har uteblitt de siste årene, så vi håper å få dette oppført i år. Styret innhenter tilbud. Vedrørende samtidig flytting av søppelkassene inn i sykkelskuret eller som en egen del, så sjekker Glenn med Renovasjonsetetaten om dette er tillatt eller vil ha en ekstrakostnad. Grunnen for flytting av disse er redusert brannfare.

Regnskapet for 2016 ble gjennomgått av Marianne, og de fremmøtte sa seg godt fornøyd. Det er meget ryddig ført, og vi har god kontroll på inntekter og utgifter. Det er opparbeidet en buffer på kr 100 000 for uforutsette utgifter sammenlignet med tidligere år.
Samtidig ble det tatt opp behovet for å legge opp flerårige budsjett, noe de fremmøtte sa seg enige i. Dette for å enklere kalkulere inn større utgifter til fremtidig vedlikehold av tak, fasasde med mer.
Revisors beretning ble gjennomgått og funnet i orden.

Videre er det behov for å påminne beboerne om at fellesarealer skal holdes ryddig. Det ble foreslått å lage en ny paragraf for feliesarealene. Andreas oppdaterer husreglene og distribuerer ut forslaget til samtlige.

Vindusrehabilitering: Som vedtatt i forrige årsmøte vil sameiet rehabilitere de store vinduene i hovedtrappeløpet, budsjettert til 325.000 kr. Til dette arbeidet har sameiet fått innvilget 100.000 kr av Kulturminnefondet, resten må sameiet selv stå for. I forkant av arbeidet vil det sendes ut en faktura på 19.000 kr til hver enkelt sameiere for deres andel av bidraget. Se budsjett 2017 for detaljer. Arbeidet planlegges startet opp til høsten og nærmere informasjon om innbetaling vil følge.
I forbindelse med rehabiliteringen vil alle frostede glass (ikke originale) bli skiftet ut med klart glass (kulturglass) da det er et ønske om å slippe inn mest mulig lys i trappeoppgangen. Glass med blomstermotiv mellom 3. og 4. etg beholdes.

Fordelingsnøkkel for sameiets utgifter: det ble besluttet å benytte brøken som fås fra det offentlige.

Reseksjonering av leilighet i 1. etasje (innlemming av kjellerareal): sameiet godtar reseksjoneringen så sant det kan bekreftes i forkant at kravene til bodareal er oppfylt. Seksjonen

vil jamfør ny fordelingsbrøk over måtte stå for en større del av sameiets utgifter enn hva som er tilfelle idag, noe det ble samtykket til.

Referent
Glenn Johansen



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0352/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 55 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 399, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no