

Ullevålsveien 110A



Velkommen til

Ullevålsveien 110A



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

St.Hanshaugen – Ullevål

Lys 3-roms selveier med sydvendt solrik balkong - Peis - Felles hage - Muligheter for parkeringsplass

Prisantydning	5 980 000,-
Fellesgjeld	2 982,-
Omkostninger	150 900,-
Totalpris	6 133 882,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 004,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1942
Megler	Emilie Myren
Telefon	416 33 105
E-post	e.myren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

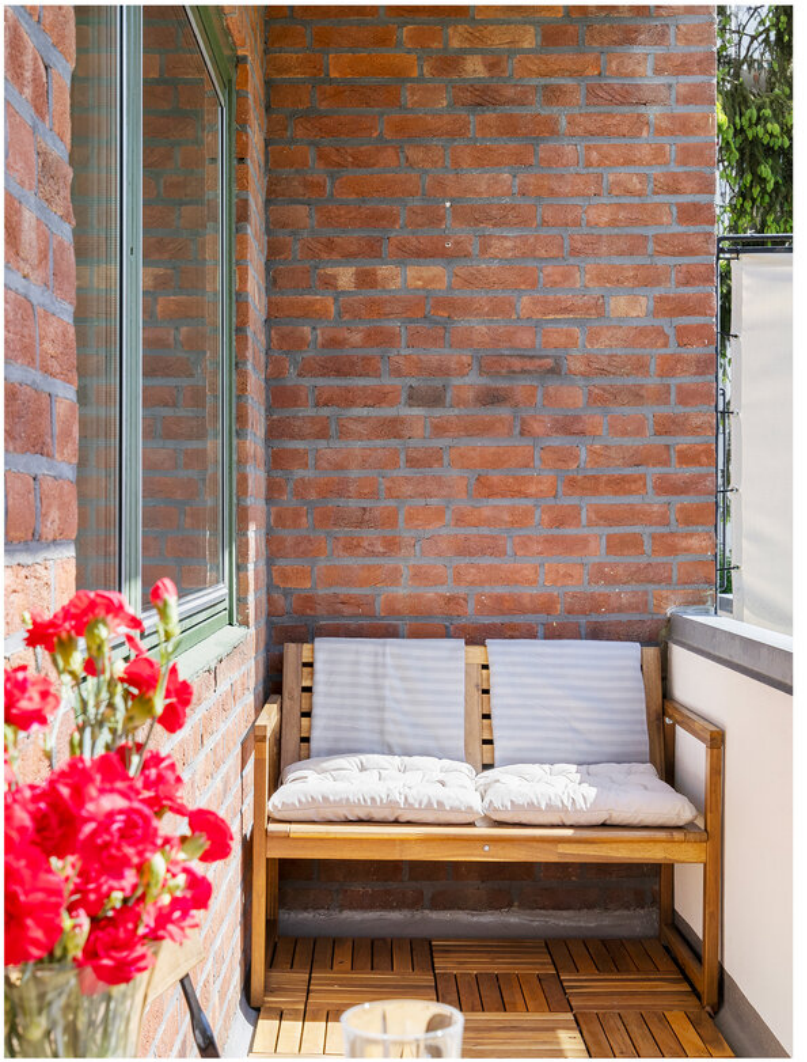
Velkommen til en arealeffektiv 3-roms med god planløsning og soverom i hver ende av leiligheten. Lys stue med peis og utgang til sydvendt balkong – perfekt for ettermiddagskaffen. Kjøkkenet er tidløst fra 2013 og har ventilator med avtrekk ut. Badet ble overflateoppusset i 2023 med nye veggfliser på eksisterte veggfliser, og bad har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I 2025 ble leiligheten malt innvendig og nytt gulv ble lagt på eksisterende parkett. Innvendig ble leiligheten malt og gulv fornyet i 2025. Sameiet har en trivelig felles hage til bruk for beboerne, samt mulighet for parkering. Sameiet byttet felles rør i 2023. Vannbåren varme, varmtvann og internett er inkl. i felleskostnadene.

Med sin sentrale beliggenhet og gode bomiljø er Ullevålsveien 110A et attraktivt valg!
































BOSCH














PERGO ORIGINAL LAMI
PERGO ORIGINAL LAMI
PERGO ORIGINAL LAMI
PERGO ORIGINAL LAMI
PERGO ORIGINAL LAMI
PERGO ORIGINAL LAMI
JOTUN
PROFF







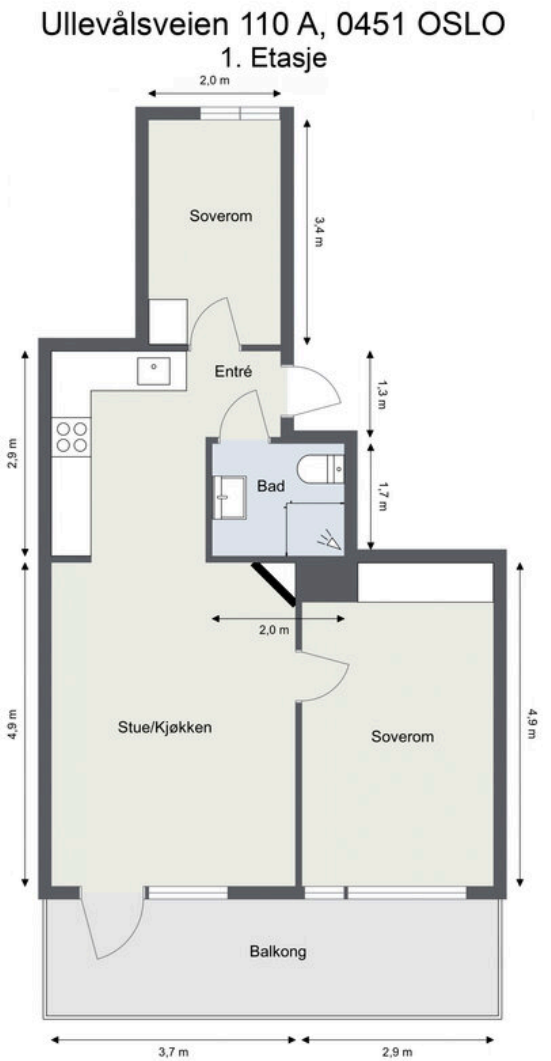





COLOSSEUM




PASCAL
SAMSUNG



Forklaring av bilde/rommet

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré/gang, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Informasjon

Ullevålsveien 110A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0101/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 110A, 0451 OSLO
Gnr 47, bnr 210, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bao Thanh Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
5 980 000,- (Prisantydning)
2 982,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 982 982,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 133 882,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 146 582,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1942

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Entré/gang, Bad, Soverom 2,
Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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

Solforhold

I følge selger kommer sol og refleksjon av sol-lys fra kl. 06.30-19 avhengig av bladforhold på trærne.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, Bad, Soverom 2,
Stue/kjøkken, Soverom

Kjeller: Bod

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran (sveisemembran) med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Overbygd balkong på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 1 stk. soverom.
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.

Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er vannstoppsystem.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på 1 stk. soverom.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres veggventil/vindusventil på soverom som mangler ventilasjon.

Vannbåren varme
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg:
TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring på enkelte oppdateringer i bolig.
Se takstrapport for fullstendig oversikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak:
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

Sameiet disponerer 11 parkeringsplasser.
Parkeringsplassene eies av sameiet og de deles ut etter ansiennitet og behov, de følger ikke leilighetene.
Det stilles krav til at man har bil for å kunne disponere parkeringsplass. Månedlig leie for parkering er kr 200. Selger informerer at pr i dag er det ingen kø om parkeringsplass og sameiet har en gjesteparkeringsplass., derfor er det stor sannsynlig at man får tildelt en parkeringsplass dersom man har behov.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, både faglært og ufaglært. Union vvs Oslo AS: rør/avløp opplegg på badet og kjøkkenet, 2013. Har kvittering.
BPPH AS, varmekabel og flis legging, 2013. Har kvittering. Tore Orvei AS, felles rør og avløpsrør utskifting, 2023. Har
samsvarserklæring. Egeninnsats la på et nytt lag veggflis pga felles rør utskiftingen, 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært. Union vvs Oslo AS brukte sin underleverandør. Jeg betalte 4.500 kr inkludert mva, leter fortsatt etter kvittering. Har bilder av påmontert membran.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, både faglært og ufaglært. Union vvs Oslo AS , rør og avløp, 2013. Har noen bilder fra 2023 i forbindelsen med
felles rør utskiftingen. Har også bilder av sveisemembranen som går opp til baderommets dørkant. Sveisemembran: Union vvs Oslo AS underleverandør. BPPH AS, varmekabel, 2013. Har kvittering. Tore Orvei AS, felles rør og avløpsrør utskifting, 2023. Har samsvarserklæring. Egeninnsats, 2024: la på et nytt lag veggflis.

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.Feiermester Alf Pettersen AS, Pipeløp, 2013. City Taktekking AS, bytter tak, juni 2025.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
-Ja. 2013 Arkel AS: Skiftet sikringsskap, installasjon av spotter, kontakt i kjelleren. Har
Samsvarserklæring. 2013 BPPH AS: skiftet elektriske kontakter og 4 lysbryter i leiligheten. Har ikke samsvarserklæring. Prøvde å kontakte dem, men de svarte ikke på henvendelsen. Har kvittering. Egen innsats: rivning av elektriske ledninger. 2023 OneCo Elektro AS skiftet strømmåler 19 januar 2023. Har samsvarerklæring. Elektro Fagmannen AS oppgraderte sikringsskapet mars 2023. Har samsvarserklæring. 2025 Arkel AS kontrollert det elektriske anlegget 19 mai 2025. Har samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Arkel AS, 19 mai 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Union VVS OSLO AS vann og avløp på badet og kjøkkenet 2013. Har kvittering. Tore
Orvei AS, oppgarderte fordelingsskapet på badet, nytt waterguard på kjøkken, nye felles rør og nye felles avløp. 2023. Har Samsvarserklæring.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei. 1) Badet er utvidet med 30cm mot kjøkkenet: Dette badet er større enn andre bad med originale
størrelse i bygget. Jeg ringte til PBE 30.mai 2025 kl.12.23, PBE ringte tilbake samme dag kl.12.42 og informerte at utvidelsen utløser ingen søkerplikt pga utvidelsen er for lite «dette er ikke noe vi bruker tid på». Ny døråpning på badet. 2) I motsetning til andre leiligheter med innover-slående hoveddør, fikk vi lov av styret (e-post 2.april 2013) til å ha utadslående hoveddør, som fører til bedre utnyttelsen av gangen. Omgjort kjøkken til sovrom nr.2.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. City Taktekking AS, skifter hele taket juni 2025.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Radonova AS, 11. november 2024. Foreligger dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei. : Tilsynsrapport, Saksnummer24/27349, 29.10.2024 "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 29.10.2024.
Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget"

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Hele taket skiftes juni 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Radonova AS, 11. november 2024. Foreligger dokumentasjon.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Tilsynsrapport, Saksnummer24/27349, 29.10.2024 "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 29.10.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget"

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Hele taket skiftes juni 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei. Arkel AS kontrollerte elektriske anlegget 19 mai 2025.

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

- Ja. 15-30mm forskjell på 1 soverom golv, mulig på grunn av at vi la nytt golv på gammel parkett pga ingen skjevhet ble registrert i takst 2013. Kan også være skjevhet på golvdekket.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Alle felles vannrør og avløpsrør skiftet i 2023. Betalte min andel 207.000 kr.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport mai 2025.

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. Takstrapport fra 2013. Takstrapport fra 2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
-Ja. Det skal bygges i nabo tomta i retning av C-bygget. Eiendommen ligger i A-bygget, derfor blir det lite påvirket av
byggevirksomheten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Gjorde om kjøkken til soverom, tror ikke at man trenger å søke om brukstillatelser eller ferdigattest for det.

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. Det skal bygges i nabo tomta i retning av C-bygget. Eiendommen ligger i A-bygget, derfor blir det lite påvirket av byggevirksomheten.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
-Ja. Det skal bygges i nabo tomta i retning av C-bygget. Eiendommen ligger i A-bygget, derfor blir det lite påvirket av
byggevirksomheten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Store oppussinger, hentes det in kapital direkte fra seksjonseiere: 2023 skiftet felles rør og avløp, jeg
betalte min andel 207.000 kr. Juni 2025 skifter tak, jeg betaler 17.500 kr. Derfor er fellesgjelden kun 2982 kr og fellesformuen 16.000 kr.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Det meste av felles vedlikehold er tatt, se vedlikeholds historikken. Radiatorsystemet fungerer i dag, men
mulig et fremtidig prosjekt.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det
følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
-Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6.512 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 004,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Sentralvarme
- Varmt vann
- Internett fra Global Connect (fiber 1G).

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Inkludert i fellesutgiftene:
- Årlig bygningsforsikring
- Internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 411 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 645 000,- pr. 2024
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.

Internett/Bredbånd

Internett Global Connect inkl. i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110, orgnr. 979217528

Om sameiet

- Sameie består av 17 seksjoner.
- Forretningsførsel er utført av Hurd Økonomi & Regnskap AS

Vedlikeholdshistorikk.

- Utbedring av balkonger og vinduer (2009)
- Montert branndører og utført branntetting i kjeller (2010)
- Gått over fra oljefyring til Fjernvarme (2012)
- Rehabilitering av alle piper, selger betalte sin andel kr 12.500,- (2013)
- Flislagt alle trapper og repo (2017)
- Nye utelamper og nytt el anlegg i vaskerom (2018)
- Alle felles vannrør og avløpsrør fornyet, selger betalte sin andel 207.000 kr. (2023)
- Gravearbeide i hagen langs balkongrekke. Fjernet uønskede busker og lagt duk og singel. (2019)
- Hele taket fornyes, selger betaler sin andel 17.500 kr. (2025). • Vanninntaket til bygget ble byttet i 2024 (fra kum i innkjørsel til og med innvendig stengeventil)

Sameiet utførte radonmåling vinteren 2024/2025 og det er ikke et problem med radon i bygget. Spør megler for målinger.

Sameiet skal bytte taket. Arbeidene vil starte opp primo juni og er stipulert til å ta fem uker. Det vil bli stillaser rundt hele
bygget i byggeperioden, og det vil derfor bli behov for å frigjøre noen parkeringsplasser. Dette vil bli finansiert via kakpiatalinnkreving. Selger betaler sin andel på kr 17.500,-.

Sameiet hadde årsmøte 5.juni 2025. Vedlagt i salgsoppgaven ligger innkalling til denne, samt årsregnskap for 2024. Protokollen er ikke ferdigstilt enda.

Forretningsfører

Hurd Økonomi & Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 982,-pr. 28.05.2025

Årsregnskapet for 2023 visr et underskudd på kr. 676.767,-. Årets underskudd foreslås overførst til egenkapitalen. Egenkapitalen viser kr. 324.284,-.

Fellesformue
Kr 16 079,- pr. 28.05.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets
eiendom er det båndtvang hele året.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 418 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt.

Adkomst
Det vil vli skiltet ved annonsert felles visning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ullevålsveien 110A! Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen, i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant og komfortabelt med nærhet til alt du trenger i hverdagen – et perfekt utgangspunkt for en balansert bylivsstil. I umiddelbar nærhet finner du et rikt utvalg av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, offentlig transport og flotte grøntområder - alt innen få minutters gange.

Adamstuen:
Adamstuen torg ble modernisert i 2011 og fremstår i dag som et hyggelig og levende nabolagssentrum. Her finner du populære tilbud som kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushisteder - perfekt for både hverdag og helg. Et rolig og innbydende nærområde med alt du trenger rett rundt hjørnet.

Bislett:
I gangavstand ligger pulserende Bislett og Thereses gate, med sitt brede og spennende utvalg av serveringssteder, nisjebutikker og servicetilbud. Her finner du blant annet Kaffebrenneriet, Godt Brød, apotek, flere dagligvareforretninger, St. Lars, Åpent Bakeri og Laundromat. Et område som byr på både hverdagsgleder

og gode matopplevelser.

Offentlig kommunikasjon:
Området er svært godt knyttet til resten av byen med kollektivtransport. Flere trikkeholdeplasser (Stensgata, Adamstuen Torg) ligger rett i nærheten og gir deg rask tilgang til sentrum, Oslo S, Blindern, Ullevål sykehus og Veterinærhøgskolen. Fra Bislett går 21-bussen til populære områder som Grünerløkka, Torshov og Aker Brygge. I tillegg har du 37-bussen ved Tannlegehøyskolen og 20/25-bussen fra Ullevålsveien - alt innen kort gangavstand.

Dagligvarebutikker:
Det finnes et bredt utvalg av dagligvarebutikker i nærområdet, med Bunnpris og Joker (søndagsåpen) som nærmeste alternativer. I tillegg finner du Coop Extra og Kiwi bare noen få minutters gange unna. For den matinteresserte er det kort vei til St. Hanshaugens sjarmerende nisjebutikker som Gutta på Haugen, Pascal, Smalhans og Java kaffe- og vinbar. Det er også enkel tilgang til Majorstuen og Bogstadveien - en av Oslos mest populære handlegater.

Grøntarealer og rekreasjonsområder:
Kun et steinkast fra leiligheten ligger "Idioten" - et populært og solrikt grøntområde, perfekt for sommerdager. Like i nærheten finner du også Stensparken, et naturlig samlingspunkt med lekeplasser, gressplener og hyggelig uteservering. Ønsker du enda mer grønt, er det kort vei til den vakre parken på St. Hanshaugen, som i tillegg til flott utsikt byr på rekreasjon året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1940.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Kjøkken er flyttet inn i gang og tidligere kjøkken brukes som soverom.

Det foreligger:
- Ferdigattest for reparasjon av avløpsrør datert 28.04.2023.
- Balkong 1 etg - Melding om ferdig byggearbeid - 1961
- Ekspedisjonsdokument (uattestert) Tilbygg med garasjer i kjeller 1948

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 201816745 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2018
Status: Endret tillatelse gitt

Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 - BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.

August Cappelens gate 2 - Riving deler av brannskadet bygg
Saksnummer: 201302460 - Byggesak
Mottatt sak: 22.02.2013
Status: Tillatelse gitt

August Cappelens gate 2 - Oppføring av en balkong
Saksnummer: 202554008 - Byggesak
Mottatt sak: 08.05.2025
Status: Mottatt søknad

Fagerborggata 40 - Boring av tre energibrønner
Saksnummer: 201916270 - Byggesak
Mottatt sak: 08.10.2019
Status: Tillatelse gitt

Ullevålsveien 117 - Tilbygg - Vestre Aker Kirkestue
Saksnummer: 201209862 - Byggesak
Mottatt sak: 24.07.2012
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Ullevålsveien 117 - Oppføring av tilbygg - Vestre Aker kirkestue
Saksnummer: 202201319 - Byggesak
Mottatt sak: 26.01.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer: 202462076 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2024
Status: Tillatelse gitt

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

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.12.2022
Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål,

herunder bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse, kjøreveg, fortau, annen veggrunn, grøntareal og friområde. Planforslaget åpner for å rive fire av fem
lamellblokker på området, og oppføre ny bebyggelse på inntil 32 900 m² BRA, hvor minst 29 000 m² skal være boligformål og inntil 4 050 m² kan utgjøre andre formål. Nybyggene som foreslås er på inntil 10 etasjer med høyde inntil 30 meter.

Kirkeveien 166 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202454002 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.03.2024

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.12.2017

Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer: 201711927 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.08.2017

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/47/210/3:
27.08.1942 - Dokumentnr: 8195 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1960 - Dokumentnr: 15916 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1988 - Dokumentnr: 37495 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1988 - Dokumentnr: 37495 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1284
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 020,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 3 750,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-

Samlet skal selger betale kr. 122 680,- 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 6. juni 2025

Megler

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Ullevålsveien 110A

Ullevålsveien 110A

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	7 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	15 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	15 min 1.3 km

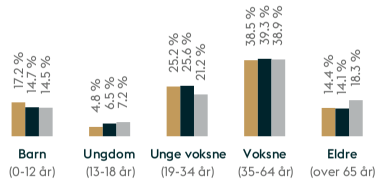
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Blindern Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	3 min 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	4 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Sophus Bugges plass	1 min
Fagerborg videregående	3 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nguyen, Thanh Bao	9578-5998-4-779140	2025-06-05 17:36:01

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
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
64-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 110A, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Bao Thanh Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP924860.8.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Union vvs Oslo AS: rør/avløp opplegg på badet og kjøkkenet, 2013. Har kvittering. BPPH AS, varmekabel og flis legging, 2013. Har kvittering. Tore Orvei AS, felles rør og avløpsrør utskifting, 2023. Har samsvarserklæring. Egeninnsats la på et nytt lag veggflis pga felles rør utskiftingen, 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Union vvs Oslo AS brukte sin underleverandør. Jeg betalte 4.500 kr inkludert mva, leter fortsatt etter kvittering. Har bilder av påmontert membran.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Union vvs Oslo AS , rør og avløp, 2013. Har noen bilder fra 2023 i forbindelsen med felles rør utskiftingen. Har også bilder av sveisemembranen som går opp til baderommets dørkant. Sveisemembran: Union vvs Oslo AS underleverandør. BPPH AS, varmekabel, 2013. Har kvittering. Tore Orvei AS, felles rør og avløpsrør utskifting, 2023. Har samsvarserklæring. Egeninnsats, 2024: la på et nytt lag veggflis.

---

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: Feiermester Alf Pettersen AS, Pipeløp, 2013. City Taktekking AS, bytter tak, juni 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 Arkel AS: Skiftet sikringsskap, installasjon av spotter, kontakt i kjelleren. Har Samsvarserklæring. 2013 BPPH AS: skiftet elektriske kontakter og 4 lysbryter i leiligheten. Har ikke samsvarserklæring. Prøvde å kontakte dem, men de svarte ikke på henvendelsen. Har kvittering. Egen innsats: rivning av elektriske ledninger. 2023 OneCo Elektro AS skiftet strømmåler 19 januar 2023. Har samsvarerklæring. Elektro Fagmannen AS oppgraderte sikringsskapet mars 2023. Har samsvarserklæring. 2025 Arkel AS kontrollert det elektriske anlegget 19 mai 2025. Har samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Arkel AS, 19 mai 2025.

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: Union VVS OSLO AS vann og avløp på badet og kjøkkenet 2013. Har kvittering. Tore Orvei AS, oppgarderte fordelingsskapet på badet, nytt waterguard på kjøkken, nye felles rør og nye felles avløp. 2023. Har Samsvarserklæring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 1) Badet er utvidet med 30cm mot kjøkkenet: Dette badet er større enn andre bad med originale størrelse i bygget. Jeg ringte til PBE 30.mai 2025 kl.12.23, PBE ringte tilbake samme dag kl.12.42 og informerte at utvidelsen utløser ingen søkerplikt pga utvidelsen er for lite «dette er ikke noe vi bruker tid på». Ny døråpning på badet. 2) I motsetning til andre leiligheter med innover-slående hoveddør, fikk vi lov av styret (e-post 2.april 2013) til å ha utadslående hoveddør, som fører til bedre utnyttelsen av gangen. Omgjort kjøkken til sovrom nr.2.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: City Taktekking AS, skifter hele taket juni 2025.

---

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? Radonova AS, 11. november 2024. Foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilsynsrapport, Saksnummer24/27349, 29.10.2024 "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 29.10.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget"

---

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

Nei

---

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

Beskriv: Hele taket skiftes juni 2025.

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

Eventuell kommentar: Arkel AS kontrollerte elektriske anlegget 19 mai 2025.

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

Beskriv: 15-30mm forskjell på 1 soverom golv, mulig på grunn av at vi la nytt golv på gammel parkett pga ingen skjevhet ble registrert i takst 2013. Kan også være skjevhet på golvdekket.

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

Eventuell kommentar: Alle felles vannrør og avløpsrør skiftet i 2023. Betalte min andel 207.000 kr.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport mai 2025.

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? Takstrapport fra 2013. Takstrapport fra 2025.

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

Eventuell kommentar: Gjorde om kjøkken til soverom, tror ikke at man trenger å søke om brukstillatelser eller ferdigattest for det.

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

Beskriv: Det skal bygges i nabo tomta i retning av C-bygget. Eiendommen ligger i A-bygget, derfor blir det lite påvirket av byggevirksomheten.

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: Det skal bygges i nabo tomta i retning av C-bygget. Eiendommen ligger i A-bygget, derfor blir det lite påvirket av byggevirksomheten.

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

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

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

Eventuell kommentar: Store oppussinger, hentes det in kapital direkte fra seksjonseiere: 2023 skiftet felles rør og avløp, jeg betalte min andel 207.000 kr. Juni 2025 skifter tak, jeg betaler 17.500 kr. Derfor er fellesgjelden kun 2982 kr og fellesformuen 16.000 kr.

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

Eventuell kommentar: Det meste av felles vedlikehold er tatt, se vedlikeholds historikken. Radiatorsystemet fungerer i dag, men mulig et fremtidig prosjekt.

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: 64-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nguyen, Thanh Bao	2025-06-05

Identifikasjon

bankID Nguyen, Thanh Bao

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

Tilstandsrapport

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
OSLO kommune
gnr. 47, bnr. 210, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1834 **Referansenummer:** GC1339

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **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



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran (sveisemembran) med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

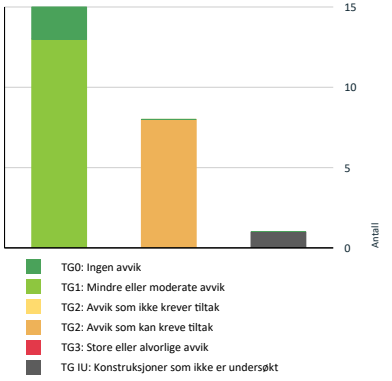
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

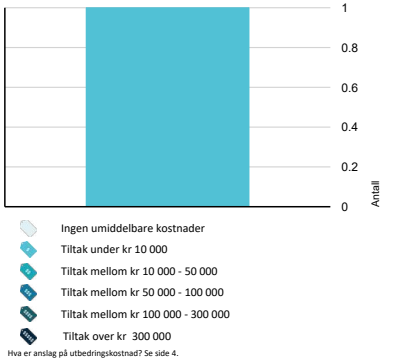
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1942

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1983 og 1994. Noen vinduer med nyere glass.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 1 stk. soverom.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Ettersender.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2013. Åpen peis.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran (sveisemembran) med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Innvendige vannledninger er fra 2013 og 2024.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Innvendige avløpsrør er fra 2013 og 2024.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på 1 stk. soverom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventil/vindusventil på soverom som mangler ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2013, 2023 og 2025.
   Det mangler samsvarserklæring på enkelte oppdateringer i bolig.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring på enkelte oppdateringer i bolig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

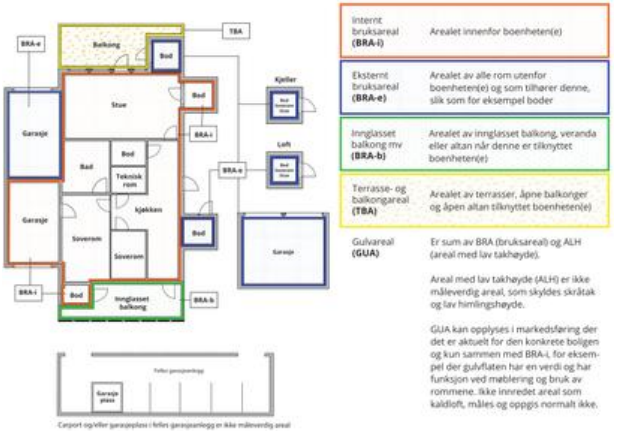
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	7
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

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: Diverse håndverkstjenester.

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)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Bao Thanh Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	210		3	1419 m²	Felleseie tomt	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 110 A

Hjemmelshaver
Nguyen Bao Thanh

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ullevålsveien 110 A, 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 210
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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/GC1339

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

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110 - ORG.NR.: 979 217 528

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER	Noter	2023	Budsj. 2023	2022
Fellesutgifter		1 007 591	994 925	781 341
Garasje/parkering		43 080	50 190	43 080
Ekstraordinær innbetaling		6 327 810	6 413 250	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 378 481**	**7 458 365**	**1 324 421**
DRIFTSKOSTNADER				
Driftskostnader	1	706 606	865 750	784 026
Arbeidsgiveravgift	2	2 256	2 115	1 692
Revisjonshonorar		12 250	20 000	12 250
Forretningsførsel	3	65 418	50 000	48 553
Styrehonorarer	2	16 000	15 000	12 000
Vedlikehold	4	7 231 805	7 383 375	524 950
Administrasjon	5	23 100	8 500	8 476
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 057 436**	**8 344 740**	**1 391 946**
DRIFTSRESULTAT		**-678 955**	**-886 375**	**-67 525**
FINANSPOSTER				
Netto finansposter		2 188	-	2 297
SUM FINANSPOSTER		**2 188**	**-**	**2 297**
ÅRETS RESULTAT		**-676 767**	**-886 375**	**-65 228**
OVERFØRINGER				
Overført fra annen egenkapit	6	**676 767**		**65 228**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/7d532a21-4787-49b7-9950-6f1ddcbf7daf
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110 - ORG.NR.: 979 217 528

BALANSE PR. 31.12

EIENDELER	Noter	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	7	62 837	3 333
Forskuddsbetalt forsikring/kostnader		53 115	89 771
Sum fordringer		**115 952**	**93 104**
Bank/kontanter			
Bank - driftskonto		348 449	4 186 120
Bank-sparekonto		5 605	313 588
Bank - skattetrekk		9 098	9 098
Sum bank/kontanter		**363 152**	**4 508 807**
SUM EIENDELER		**479 104**	**4 601 911**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Sum opptjent egenkapital	6	324 284	1 001 050
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet.fellesutg/parkering		14 789	7 284
Kreditorer		48 749	419 668
Påløpt fyring/strøm		61 518	64 392
Påløpt styrehonorarer		16 564	12 000
Påløpt revisjon		12 000	12 000
Skyldig arbeidsgiveravg./skatt		1 200	
Annen kortsiktig gjeld		-	3 085 516
Sum kortsiktig gjeld		**154 820**	**3 600 860**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**479 104**	**4 601 911**

Oslo, 31.12.2023
21.05.2022

.....	.....
Øivind Kolbjørnsvik Skullerud	Benedicte Berdal Haga
Styremedlem	Styreleder
.....	
Heidi Larsen Thorvaldsen	
Styremedlem	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/7d532a21-4787-49b7-9950-6f1ddcbf7daf
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110 **ORG. NR: 979 217 528**

NOTER **2023** **Budsj.2023** **2022**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 1 **Driftskostnader**

Offentlige avgifter	133 016	130 000	115 773
Fyringsutgifter	-	-	-
Gårdsstrøm	25 684	25 000	26 256
Fjernvarme	320 038	420 000	378 408
Vaktmestertjeneste	51 371	115 000	96 703
Honorar andre tjenester		20 000	-
Forsikring	68 096	70 000	65 450
Renhold	38 479	33 750	43 455
Kabel TV - GET	69 923	72 000	57 981
	706 606	**885 750**	**784 026**

Note 2 **Lønn**

Styrehonorar	16 000	15 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 115	1 692
	18 256	**17 115**	**13 692**

Sameiet har ingen ansatte og følgelig ikke plikt til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 **Forretningsfører**

Honorar	59 168	43 000	42 303
Ligningsoppgaver	6 250	7 000	6 250
	65 418	**50 000**	**48 553**

Note 4 **Vedlikehold**

Bygg	48 873	83 750	10 217
Prosjekt nye rør	7 182 932	7 299 625	514 733
	7 231 805	**7 383 375**	**524 950**

Note 5 **Administrasjonskostnader**

Bankgebyrer	4 445	-	3 402
Porto/kopiering m.v.	6 494		5 074
Andre honorarer	12 161		
	23 100	**-**	**8 476**

Note 6 **Egenkapital**

Egenkaptil pr. 01.01	1 001 050		1 066 278
Resultat 31.12.	-676 767		-65 228
Egenkapital pr 31.12.2023	**324 284**		**1 001 050**

Note 7 **Usikre forpliktelser**

Det foreligger usikkerhet vedrørende utfall av en sak hvor en seksjonseier har anket dommen fra forliksrådet inn for tingretten i 2024.
Styret mener de har en god sak og forpliktelsen er ikke avsatt i regnskap.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/7d532a21-4787-49b7-9950-6f1ddcbf7daf
visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2023
Sameiet Ullevålsveien 110

Sameiet Ullevålsveien 110 er et boligsameie i Oslo. Bygningen har adresse Ullevålsveien 110 A, B og C, 0451 Oslo. Sameiet består av 19 seksjoner; 17 leiligheter og 2 garasjer.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden siden generalforsamling i 2023:

Styreleder: Benedicte Haga	På valg i 2025
Styremedlem: Øivind K. Skullerud	På valg i 2024
Styremedlem: Heidi Thorvaldsen (Thongård AS)	På valg i 2024
Varamedlem: Stig Tore Traasdal	På valg i 2024

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener at arbeidsmiljøet i sameiet er tilfredsstillende og bemerker at sameiet har ingen ansatte.

Det planlegges ingen tiltak med hensyn til fordeling av kvinner og menn i styret.

Forvaltning

Autorisert regnskapsførerselskap:

Hurd Økonomi og Regnskap AS, org.nr. 976861213

Biskop Gunnerus' gate 2, 0155 Oslo

Telefon: 95 20 50 00

Kontaktperson: Gunvor Kvarving

E-post kontaktperson: gunvor@hurd.no

Revisor:

Lundes Revisjonskontor I DA

Honorar til styremedlemmer

Godtgjørelse til styrets medlemmer for perioden utgjør kr. 16.000,-

Ytre miljø

Det ytre miljøet blir ikke forurenset av sameiets virksomhet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/7d532a21-4787-49b7-9950-6f1ddcbf7daf
visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2023
Sameiet Ullevålsveien 110

Årsregnskap 2023

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettvisende bilde over utvikling og resultatet av virksomheten og den stilling. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om videre drift, og det bekreftes at forutsetningen om videre drift er tilstede.

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 676 767,-

Årets underskudd foreslås overført til egenkapitalen.

Egenkapitalen viser kr. 324 284,-

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter årsregnskapets utgang inntrådt forhold som etter styret syn har betydning ved bedømmelse av selskapet.

Forsikring

Sameiet var forsikret i IF med polisenummer SP924860.8.1

Vedlikehold

Alle rørstammer for vann og avløp i bygget ble byttet i 2023, samt at de to nedløpsrørene for regnvann fra taket ble rehabilitert.

Det er blitt hengt opp brannslukningsapparat og røykvarslere i alle oppgangene.

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt fire styremøter og løpende kontakt per e-post og telefon.

Store deler av styrets arbeid første del av året var konsentrert rundt gjennomføring av prosjektet for utskiftning av vann- og avløpsrør i bygget samt medførende våtromsrehabilitering.

Siste halvdel av året har styret selv tatt seg av vaktmesteroppgavene i bygget for å forbedre sameiets økonomiske stilling.

Styreplattformen Lettstyrt ble lansert, dette er et arbeidsverktøy for styret, samt at den fungerer som informasjonskanal for sameiet.

Kontinuerlig oppfølging av henvendelser fra eiere og samarbeidspartnere.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/7d532a21-4787-49b7-9950-6f1ddcbf7daf
visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2023
Sameiet Ullevålsveien 110

Vaktmestertjenester

Styret i sameiet.

Internett (bredbånd) og TV

Telia (tidligere GET)

Oslo, 21. mai 2024

Styret i Sameiet Ullevålsveien 110

Benedicte Berdal Haga Styreleder	Heidi Thorvaldsen Styremedlem
Øivind Kolbjørnsvik Skullerud Styremedlem	Stig Tore Traasdal Varamedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/7d532a21-4787-49b7-9950-6f1ddcbf7daf
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Øivind Kolbjørnsvik Skullerud
5e64c80c-d51f-4b9a-92ce-f0c03097c6a7 - 2024-05-22 13:48:51 UTC +03:00
BankID - af06d55f-5da4-403a-b328-7d534a0c9633 - NO

Benedicte Berdal Haga
b0263f07-41dd-49a8-9b2e-18bd1a0685bb - 2024-05-22 16:11:08 UTC +03:00
BankID - ae2e3340-eeb6-4fab-a258-8ecfb4a3bbd7 - NO

Heidi Larsen Thorvaldsen
4d456793-1256-42b0-a5bc-993d05964578 - 2024-05-23 11:03:33 UTC +03:00
BankID - c071e990-7130-47d0-be8d-07f0c22416fc - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatecknings rätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 110 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Henrik Ibsens Gate 90, 0255 Oslo
Telefon: +47 21 04 00 11
Revisornr.: 916 160 992
Hjemmeside: www.lrda.no
Bankkonto: 9230 34 16724
E-post: post@LRDA.no

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

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

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

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

Oslo, den 20. mai 2025

Lundes Revisjonskontor I DA

Bente Hole
Statsautorisert revisor

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110 - ORG.NR.: 979 217 528

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER	Noter	2024	Budsj. 2024	2023
Fellesutgifter		1 213 712	1 212 918	1 007 591
Garasje/parkering		30 400	37 200	43 080
Ekstraordinær innbetaling		299 998	300 000	6 327 810
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 544 110**	**1 550 118**	**7 378 481**
DRIFTSKOSTNADER				
Driftskostnader	1	715 054	870 249	706 607
Styrehonorarer	2	42 768	26 500	2 256
Revisjonshonorar		16 000	13 000	12 250
Forretningsførsel	3	62 063	70 000	65 418
Juridisk bistand	3	91 464		16 000
Vedlikehold	4	412 131	563 669	7 231 805
Administrasjon	5	8 635	6 700	23 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 348 116**	**1 550 118**	**8 057 436**
DRIFTSRESULTAT		**195 994**	**-**	**-678 955**
FINANSPOSTER				
Netto finansposter		9 507	-	2 188
SUM FINANSPOSTER		**9 507**	**-**	**2 188**
ARETS RESULTAT		**205 501**	**-**	**-676 767**
OVERFØRINGER				
Overført fra annen egenkapital	6	**-205 501**		**676 767**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110 - ORG.NR.: 979 217 528

BALANSE PR. 31.12

EIENDELER	Noter	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		6 933	62 837
Forskuddsbetalt forsikring/kostnader		31 886	53 115
Sum fordringer		**38 819**	**115 952**
Bank/kontanter			
Bank - driftskonto		599 046	348 448
Bank-sparekonto		5 787	5 605
Bank - skattetrekk		4 985	9 098
Sum bank/kontanter		**609 818**	**363 152**
SUM EIENDELER		**648 636**	**479 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Sum opptjent egenkapital	6	529 785	324 283
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet.fellesutg/parkering		198	14 789
Kreditorer		79 269	48 749
Påløpt fyring/strøm		-	61 518
Påløpt styrehonorarer		27 384	16 564
Påløpt revisjon		12 000	12 000
Skyldig arbeidsgiveravg./skatt		-	1 200
Annen kortsiktig gjeld		-	
Sum kortsiktig gjeld		**118 851**	**154 820**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**648 636**	**479 104**

Oslo, 20.05.2025

Heidi Larsen Thorvaldsen	Benedicte Berdal Haga	Stig Traasdahl
Styremedlem	Styrleder	Styremedlem

Øivind Kolbjørnsvik Skullerud
Varamedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET ULLEVALSVEIEN 110 **ORG. NR: 979 217 528**

		NOTER	2024	Budsj.2024	2023

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 1	**Driftskostnader**				
	Offentlige avgifter		155 487	155 249	133 016
	Fyringsutgifter		-		-
	Gårdsstrøm		14 841	10 000	25 684
	Fjernvarme		326 568	350 000	320 038
	Vaktmestertjeneste		18 770	100 000	51 371
	Honorar andre tjenester		-	40 000	-
	Forsikring		75 788	80 000	68 096
	Renhold		56 236	60 000	38 479
	Bredbånd		67 363	75 000	69 923
			715 054	**870 249**	**706 607**
Note 2	**Lønn**				
	Styrehonorar		24 000	24 000	16 000
	Arbeidsgiveravgift		3 384	2 500	2 256
	Endring avsetning		15 384		-
			42 768	**26 500**	**18 256**
Note 3	**Forretningsfører og øvrige honorar**				
	Forretningsfører		55 813	70 000	59 168
	Ligningsoppgaver		6 250		6 250
	Honorar juridisk bistand		91 464		-
			153 527	**70 000**	**65 418**
Note 4	**Vedlikehold**				
	Bygg		97 472	263 669	48 873
	Prosjekt nye rør		-		7 182 932
	Prosjekt vanninnlegg utvendig kum		314 659		-
			412 131	**263 669**	**7 231 805**
Note 5	**Administrasjonskostnader**				
	Bankgebyrer		4 497	4 500	4 445
	Annen kostnad m/fradrag		4 138	2 200	6 494
	Andre honorarer				12 161
			8 635	**6 700**	**23 100**
Note 6	**Egenkapital**				
	Egenkaptil pr. 01.01		324 284		1 001 050
	Resultat	31.12.	205 501		-676 767
	Egenkapital pr 31.12.2024		**529 785**		**324 283**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e
visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2024
Sameiet Ullevålsveien 110

Sameiet Ullevålsveien 110 er et boligsameie i Oslo. Bygningen har adresse Ullevålsveien 110 A, B og C, 0451 Oslo. Sameiet består av 19 seksjoner; 17 leiligheter og 2 garasjer.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden siden generalforsamling i 2024:

Styreleder: Benedicte Haga	På valg i 2025
Styremedlem: Stig Tore Traasdal	På valg i 2026
Styremedlem: Heidi Thorvaldsen (Thongård AS)	På valg i 2026
Varamedlem: Øivind K. Skullerud	På valg i 2025

rbeidsmiljø og likestilling

Styret mener at arbeidsmiljøet i sameiet er tilfredsstillende og bemerker at sameiet har ingen ansatte.

Det planlegges ingen tiltak med hensyn til fordeling av kvinner og menn i styret.

Forvaltning

Autorisert regnskapsførerselskap:

Hurd Økonomi og Regnskap AS, org.nr. 976861213

Biskop Gunnerus' gate 2, 0155 Oslo

Telefon: 95 20 50 00

Kontaktperson: Gunvor Kvarving

E-post kontaktperson: gunvor@hurd.no

Revisor:

Lundes Revisjonskontor I DA

Honorar til styremedlemmer

Godtgjørelse til styrets medlemmer for perioden utgjør kr. 24.000,-

Ytre miljø

Det ytre miljøet blir ikke forurenset av sameiets virksomhet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e
visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2024
Sameiet Ullevålsveien 110

Årsregnskap 2024

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettvisende bilde over utvikling og resultatet av virksomheten og den stilling. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om videre drift, og det bekreftes at forutsetningen om videre drift er til stede.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 205.501,-

Årets overskudd foreslås overført til egenkapitalen.

Egenkapitalen viser kr. 529.785,-

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter årsregnskapets utgang inntrådt forhold som etter styret syn har betydning ved bedømmelse av selskapet.

Forsikring

Sameiet var forsikret i IF med polisenummer SP924860.8.1

Vedlikehold

Vanninntaket til bygget ble byttet i 2024. Alle løvtrærne på eiendommen ble beskåret.

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt fire styremøter og løpende kontakt per e-post og telefon.

Styret har tatt ansvar for vaktmesteroppgaver gjennom året.

Sameiet har vært oppe i Forliksrådet og Tingretten i forbindelse med oppgjør med en sameier i forbindelse med rørbytte i bygget i 2023. Sameiet fikk medhold i begge instanser.

Sameiet har byttet internettleverandør fra Telia (brebånd) til Global Connect som har installert fiberkabel i bygget.

Radonmåling initiert, resultat foreligger i 2025.

Kontinuerlig oppfølging av henvendelser fra eiere og samarbeidspartnere.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e
visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2024
Sameiet Ullevålsveien 110

Vaktmestertjenester

Styret i sameiet.

Internett (bredbånd) og TV

Global Connect

Oslo, 20. mai 2025

Styret i Sameiet Ullevålsveien 110

Benedicte Berdal Haga
Styreleder

Heidi Thorvaldsen
Styremedlem

Stig Tore Traasdal
Styremedlem

Øivind Kolbjørnsvik Skullerud
Varamedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Stig Tore Tråsdahl
368d9a7c-b13d-4543-ad24-ed5b483086c9 - 2025-05-20 18:10:19 UTC +03:00
BankID - b33f2d5c-c3ea-4134-81d3-01c1667acdbf - NO

Benedicte Berdal Haga
42e86bdb-d823-40f8-8de9-7cbe943089d8 - 2025-05-22 15:01:46 UTC +03:00
BankID - 5e31d7af-222b-4931-bdba-8df0e520b280 - NO

Heidi Larsen Thorvaldsen
5f6ca2f0-ab25-4c8c-bc49-5ecb613944ee - 2025-05-22 16:49:14 UTC +03:00
BankID - 9ac1c633-c826-4d8a-9cad-6df579759c56 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatecknингsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/de899f1d-8e47-45b6-83fa-811fbb8bbf4e

visma sign
www.vismasign.com

Protokoll årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Mandag 3. juni 2024 ble det holdt ordinært sameiermøte (årsmøte)

Dagsorden:

1. **Valg av møteleder**

   Benedicte Berdal Haga ble valgt til møteleder.

2. **Registrering av stemmeberettigede**
   12 av i alt 17 seksjoner var representerte fysisk. I tillegg 3 med fullmakt.

   Eiere som er stemmeberettigede og stilte var:
   - Benedicte Berdal Haga
   - Thongård AS representert v/Heidi Thorvaldsen som i alt eier seks seksjoner
   - Stig Traasdahl
   - Anne Danielsen
   - Marianne Lund Evensen
   - Magnus Christie Ørke og Maria Dahle
   - Øivind Skullerud.

   Eiere som ikke stilte, men hadde gitt fullmakt:
   - Nina Holck Sandberg, fullmakt til Benedicte Berdal Haga
   - Alexander Faye-Schjøll, fullmakt til Stig Traasdahl
   - Tea Erland, fullmakt til Benedicte Berdal Haga

   Eiere som ikke stilte:
   - Anne-Lise Wahl
   - Bao Thanh Nguyen

   Hurd Økonomi & regnskap var representert ved Gunvor Kvarving.

3. **Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.**

   Øivind Skullerud ble valgt til å føre referat og Marianne Lund Evensen ble valgt til å medundertegne protokollen.

4. **Godkjenning av møteinnkallelsen**
   Vedtak: Møteinnkallelsen ble godkjent uten merknader.

5. **Årsberetning, usikker fordring og årsregnskap 2023**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/856ff364-1747-43a6-af16-278917725b86
visma sign
www.vismasign.com

Protokoll årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Vedtak: Årsberetning og årsregnskap ble enstemmig vedtatt. Årets resultat (underskudd) dekkes av overføring fra egenkapitalen.

6. **Godtgjørelse til styret**
   Vedtak: godtgjørelse til styret ble enstemmig vedtatt økt fra kr 16.000,- til 24.000,-.

7. **Valg**
   Vedtak: Heidi Thorvaldsen og Stig Traasdahl går inn som styremedlemmer for to år. Øivind Skullerud går inn som varamedlem for ett år.

   Styrets sammensetning blir som følger:
   Benedicte Berdal Haga – styreleder fram til 2025
   Heidi Thorvaldsen – styremedlem fram til 2026
   Stig Traasdahl – styremedlem fram til 2026
   Øivind Skullerud – varamedlem fram til 2025

   Det kom innspill og ble stilt spørsmålstegn om hvorvidt det i forbindelse med innkalling til årsmøtet burde ha vært fremmet flere og/eller ha vært andre kandidater som kunne stått på valg til styret.

   Styrets tilsvar: innkallelsen til årsmøtet har opplyst om hvilke kandidater som står på valg og kandidater kan fritt fremmes i årsmøtet. Styret oppfordrer til neste årsmøte å fremme ev. nye/andre kandidater til styret for de av styreposisjonene som er på valg i forkant av årsmøtet.

8. **Oppdatering av vedtektene til gjeldende lovverk**
   Vedtak: Endring av vedtekter ble enstemmig vedtatt.

   Setningen **«***Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.»* i § 14 i sameiets vedtekter endret til *«Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.»*

   Setningen «*Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.5.1997.*» avslutningsvis i sameiets vedtekter endret til «*Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).*»

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/856ff364-1747-43a6-af16-278917725b86
visma sign
www.vismasign.com

Protokoll årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

9. Orientering om sameiets økonomi, budsjett 2024, vedlikehold og generelt om driften av sameiet

Kommentar fra styret pågående prosjekt om utskifting av vann-/inntaksledning: ved et ev. overskudd er intensjonen å bruke disse midlene til utskifting av tak (ref. innmeldt sak i årsmøtet avholdt 30. mai 2023).

Etter fullføring av rørprosjektet i 2023 ble vaskekjeller og tørkerom tatt ut av bruk. Rommene er en del sameiets fellesarealer. Annen og alternativ bruk krever avstemming. Ev. forslag om mulig bruk til f.eks. boder eller annet kan gjerne fremmes for styret.

Styret har ikke sett behov for en vårdugnad i år, men tar i stedet sikte på gjennomføring av en høstdugnad. Det vil bli informert nærmere om dette.

10. Innkomne saker

Det er ingen innkomne saker

11. Eventuelt

Det kom innspill og forslag om å opprette og ta i bruk en Facebookside for sameiet.

Tilsvar: styrets syn på saken er at det kan ikke forventes at alle er på Facebook og at oppfølging og oppdatering av to informasjonskanaler er noe styret ikke har kapasitet til å ta på seg. Styreverktøyet Lettstyrt er allerede tatt i bruk i dag som felles informasjonskanal. Å drive og holde i gang to ulike systemer vil også være en mulig feilkilde med tanke på informasjonsdeling og kommunikasjon. Styret vil derfor ikke kunne ta ansvar for kommunikasjon på en Facebookside.

Årsmøtet ble avsluttet.

_____ _____

Øivind Skullerud Marianne Lund Evensen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/856ff364-1747-43a6-af16-278917725b86
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Øivind Kolbjørnsvik Skullerud
6a8a17ee-1430-4f4c-8cc1-f86bc3cb131b - 2024-06-18 11:34:49 UTC +03:00
BankID - ae43f23e-e59e-4bf0-94d4-1580b582d7fd - NO

Marianne Krybelsrud
e6b57fd4-0fab-48fb-83f2-da5b9d28744d - 2024-06-21 10:16:13 UTC +03:00
BankID - 1abd8f8b-7e8f-4c32-af44-99a7ba55e967 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/856ff364-1747-43a6-af16-278917725b86
visma sign
www.vismasign.com

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET
Ullevålsveien 110

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy og oppussing

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Ombygging som berører som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, rør og avløp, og andre felles installasjoner, kan kun foretas etter Styrets godkjenning. Ved bygningsmessige arbeider er sameier selv ansvarlig for at de nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene er innhentet.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse på sameiets eiendom. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger må ikke benyttes til lagring av søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sykler, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Kjellerbodene eies av sameiet. Hver leilighet disponerer en bod. Boden er merket med seksjonsnummer for leiligheten. Alle boder må av hensyn til brannsikkerhet være låst til enhver tid, selv om de ikke benyttes.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Inngangsparti og uteareal

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Hagen er til bruk for beboerne i bygget. Alle bes opptre hensynsfullt og uten sjenanse for andre ved opphold i hagen. Sameiet stilletid gjelder i hagen som forøvrig på sameiets område.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Hagen er ikke ment til bruk som luftegård for hunder.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Sameiet disponerer 11 parkeringsplasser. Parkeringsplassene eies av sameiet og de deles ut etter ansiennitet og behov. Kun sameiere og beboere kan være leietakere. Det stilles krav til at man har bil for å kunne disponere parkeringsplass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Innkalling til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Tidspunkt: Mandag 3. juni 2024 klokken 17:00

Sted: Olav Thon Gruppen, Stenersgaten 2, 6. etasje

Dagsorden:

1. **Valg av møteleder**
2. **Registrering av stemmeberettigede**
3. **Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.**
4. **Godkjenning av møteinnkallelsen**
5. **Årsberetning, usikker fordring og årsregnskap 2023**
6. **Godtgjørelse til styret**
7. **Valg**
   1. Valg av to styremedlemmer for 2 år
   2. Valg av varamedlem for 1 år
8. **Oppdatering av vedtektene til gjeldende lovverk**
9. **Orientering om sameiets økonomi, budsjett 2023, vedlikehold og generelt om driften av sameiet**
10. **Innkomne saker**
    Det er ingen innkomne saker
11. **Eventuelt**

Innkalling til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Sak 1. Valg av møteleder

Krav til flertall
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret foreslår at Benedicte Berdal Haga velges til møteleder.

Forslag til vedtak
Benedicte Berdal Haga velges til møteleder.

Sak 2. Registrering av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Eiere og eiere representert ved fullmakt registreres. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Listen over deltagere anses som bevis på at eier er tilstede, eventuelt representert ved fullmakt.

Sak 3. Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Det må velges protokollfører/referent. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått.
Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4. Godkjenne møteinnkallelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Innkalling til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Sak 5. Årsberetning og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, informasjon om usikker fordring
b) Resultat for 2023 viser et underskudd på kr. 676.767 som foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes av overføring fra egenkapitalen.

Sak 6. Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås økt til kr. 24.000 for å bedre gjenspeile styrets arbeidsmengde.

Forslag til vedtak
Styrets ordinære godtgjørelse økes til kr. 24.000,-

Sak 7. Valg av styremedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Det er to styremedlemmer og et varamedlem som skal velges
Valg av styremedlemmer for 2 år. Varamedlem for 1 år.

Styret foreslår gjenvalg av Heidi Thorvaldsen (representant for Thon Gruppen) og at Stig Traasdal går inn som styremedlem. Øivind Skullerud går inn som varamedlem.

Forslag til vedtak
Heidi Thorvaldsen og Stig Traasdal velges som styremedlemmer for 2 år.
Øivind Skullerud velges som varamedlem for 1 år.

Sak 8. Endring/oppdatering av § 14 Sameiermøte i sameiets vedtekter til dagens lovverk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
I § 14 i sameiets vedtekter om sameiermøtet står det *«Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.»* Dette henger igjen fra gammelt lovverk og må oppdateres til dagens lovverk (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017) som krever at det holdes hvert år innen utgangen av juni.

I siste setning i sameiets vedtekter står det «*Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.5.1997.*» Dette foreslås endret til «*Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).*»

Innkalling til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Forslag til vedtak
Setningen **«***Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.»* i § 14 i sameiets vedtekter endres til *«Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.»*

Setningen «*Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.5.1997.*» avslutningsvis i sameiets vedtekter endres til «*Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).*»

Sak 9. Orientering om sameiets økonomi, budsjett 2023, vedlikehold og generelt om driften av sameiet

Generell informasjon. Ingen saker til avstemming.

Innkalling til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

FULLMAKT

Undertegnede _____

S.nr. _____

Gir herved _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne i årsmøtet til Sameiet Ullevålsveien 110 den 3. juni 2024.

Sted, dato Sameiers underskrift

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVN. 110

EIENDOMMENS UTSEENDE:
Det henstilles til leieboerne å verne om husets og eiendommens utseende og å vise hensynsfullhet overfor naboer til beste for oss alle.

Ved inn- og utflytting, eller ved oppussing må leieboerne ta hensyn til vegger og dørkarmer i trappene. Malingsflekker m.v. skal fjernes omgående. Det vil bli krevd erstatning for eventuelle skader.

Vennligst ikke fest/lim oppslag på inngangsdørene.

MUSIKKANLEGG, RADIO OG TV må benyttes hensynsfullt, og dempes mest mulig etter kl. 23.00.

SØPPEL OG ANNET AVFALL kastes i søppelkassene ved gjerdet.

TRAPPEVASK
Trappeavsats og trappen ned til neste etasje skal vaskes en gang i uken. Like leilighetsnummer vasker på like dager og odde leilighetsnummer vasker på odde ukenummer.

VASK I VASKERIET
Leieboerne tildeles bestemte vaskedager.
Bløtlegging i kummene kan skje kvelden før vaskedagen.
Tøyet i tørkeskapene kan henge til neste morgen.

Beboerne må passe på å benytte sine tildelte vaskedager, mellom kl. 07.00 og 22.00. Det kan vaskes lørdag og søndag mellom kl. 09.00 og 22.00. Tøyet må da tas ut av maskinen straks det er ferdig, så også andre får anledning til å ta en ekstra vask disse dagene.

Vaskemaskinen skal tørkes av etter bruk. Rester av vaskepulver tærer på plater og emalje.

SYKLER settes i sykkelstativet i enden av gårdsplassen.

KJELLERNE
Kjelleren under og ved siden av trappene er det tillatt å plassere barnevogner.

- og til slutt:

ALLE HAR PLIKT TIL Å SE ETTER AT HOVEDDØREN HOLDES LÅST!

Oslo, april 1998

Styret i Ullevålsvn. 110

BUDSJETT 2023 Sameiet Ullevålsveien 110			2023	Periodisert fra 2022	Regnskap 2022	Rørprosjekt 2023	
INNTEKTER							
	A	Fakturerte felleskostnader	995 925,00				
	B	Inntekter utleie garasje	33 600,00				
	C	Inntekter parkering	16 590,00				
	D	Innbetalinger rørprosjekt	3 327 733,89	3 085 516,11	500 000,00	6 913 250,00	
						600 000,00	Bankinnskudd
KOSTNADER						7 513 250,00	
Forretningsfører							
		Honorar	43 000,00		42 303,00		
		Ligningsoppgaver	7 000,00		6 250,00		
			50 000,00		**48 553,00**		
Driftskostnader							
	1	Offentlige avgifter	130 000,00		115 773,00		
	2	Gårdsstrøm	25 000,00		21 438,48		
	3	Fjernvarme	420 000,00		383 320,22		
	4	Vaktmestertjenester	115 000,00		96 703,00		
	5	Honorarer andre tjenester	20 000,00				
	6	Forsikring	70 000,00		65 450,00		
	7	Renhold	33 750,00		43 455,00		
	8	TV/Internet	72 000,00		57 981,00		
			885 750,00		**784 120,70**		
Vedlikehold							
	9	Forefallende/dagl.vedlikehold	30 000,00		24 950,00		
	10	Brannsikring	3 750,00				
	9	Vedlikeholdsfond	50 000,00				
		,	**83 750,00**		**24 950,00**		
Administrasjonskostnader							
	11	Bankgebyr	3 500,00		3 402,00		
		Porto, kopiering, mv.	5 000,00		5 074,00		
			8 500,00		**8 476,00**		
Styrehonorar							
	12	Styrehonorar inkl varamedl	16 000,00		12 000,00		
		Arb giver avg	2 115,00		1 692,00		
			18 115,00		**13 692,00**		
						Økning	
Sum ordinære driftskostnader			**1 046 115,00**		**879 791,70**	19 %	
		Inntekt utleie garasje og parkeringspl.	50 190,00				
		Underskudd før inntekt felleskostader	995 925,00				
		Inntekt felleskostnader	995 925,00				
Ordinær inntekt*			**1 046 115,00**				
Resultat før ekstraordinære kostnader			**0,00**				
			6 413 250,00				
Ekstraord.ifbnm rørprosjekt							
	13	*Rest kontrakt*	*7 013 250,00*				
	14	Asbest	45 575,00				
	15	Kontrollør	40 800,00				
	16	Takrennerør	185 000,00				
	17	Taktekker	15 000,00				
Kostnader rørprosjekt 2023			**7 299 625,00**				
Innbetaling ifb med rørprosjekt		2023 + periodisert fra 2022	6 413 250,00				
	E	**Totalt 2023**	**-886 375,00**				

Fremtidige store vedlikeholdsjobber (haster):

Vannintak bygg
Bytte taktekke

VEDTEKTER

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110

§ 1 Navn og formål
Sameiet Ullevålsveien 110 har gnr 47 bnr 210 i Oslo kommune.
Sameiet består av 17 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner. Samtlige eiere av eierseksjoner utgått fra gnr 47 bnr 210 har rett og plikt til medlemskap i Sameiet Ullevålsveien 110.
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser forsåvidt angår disponering, drift og vedlikehold av bebyggelsen og av sameiets eiendom forøvrig.

§ 2 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 3 Vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

§ 4 Rettslig rådighet
Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

§ 5 Fordeling av felleskostnader
Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier skal betale akontobeløp som er fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 6 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 Panterett
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

§ 8 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 7. Advarselen gis skriftlig og skal opplyse som at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve salg.

§ 9 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven.
På samme måte kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 10 Vedtekter
Alle sameier skal ha vedtekter, som minst skal angi eiendommens grunnbokshjemmel og hvor mange medlemmer styret skal ha.
Vedtektene kan bare vedtas og endres med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer i sameiermøtet.

§ 11 Sameiermøtets myndighet
Sameiermøtet er sameiets øverste beslutningsorgan.

§ 12 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om bl.a.
- ombygging, påbygging eller andre endringer som går ut over vanlig vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer
- rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

§ 14 Sameiermøte
Alle sameiere har ett til å delta i sameiermøte med forslags- tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i sameiermøte 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 sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 15 Innkalling til sameiermøte
Sameierne innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 16 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
Sameiermøtet skal behandle saker som angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 17 Møteledelse, protokoll.
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet.

§ 18 Sameiermøtets vedtak
Stemmeflertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon avgir en stemme. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19 Styre
Styret skal ha tre medlemmer.
Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt.
Sameiermøtet velger også ett varamedlem til styret.
Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
Varamedlem tjenestegjør ett år.

§ 20 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trenges.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er denne ikke til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtaket kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 21 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 vedtak i sameiermøtet.

§ 22 Forretningsfører
Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha forretningsfører.
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks og fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og kan si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 23 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 24 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 25 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 26 Revisjon
Sameiets regnskap skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha revisor.
Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

***

Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.5.1997.

Varsel om kapitalinnkrevning

Vi viser til protokoll fra årsmøte 30. mai 2023 hvor det ble tatt opp behov for bytte av vanninntak og utbedring av taket. I 2024 ble vanninntaket byttet, så i år står taket for tur. Det haster å få utbedret taket, da vi har problemer med lekkasjer i taket i de øverste leilighetene i bygget.

Styret har det siste året arbeidet med innhenting av tilbud, og valget har falt på City Taktekking AS. Tanken var å få arbeidene utført etter sommeren, men vi er varslet prisstigning som vi kan unngå om arbeidene utføres før fellesferien. Siden det er et kostbart prosjekt er innsparingen såpass vesentlig at vi vil takke ja til tilbudet om å få utført arbeidene før ferien og uten prisøkning.

Prosjektet vil delvis bli finansiert av oppsparte midler, men det er ikke nok til å betale for hele prosjektet, så vi er nødt til å be om et kapitalinnskudd fra sameierne i størrelsesorden kr. 350.000,- med forbehold om at det ikke dukker opp noe uforutsett. Innbetalingsfrist vil være i slutten av juni 2025.

Arbeidene vil starte opp primo juni og er stipulert til å ta fem uker. Det vil bli stillaser rundt hele bygget i byggeperioden, og det vil derfor bli behov for å frigjøre noen parkeringsplasser. Gjesteparkeringen vil ikke være tilgjengelig i arbeidsperioden. Vi forsøker å finne alternative plasser å parkere i nærheten, men det er ikke sikkert vi greier å finne plass til alle. Er det noen av dere som har mulighet for alternativ parkering i perioden, vil vi sette pris på å få beskjed om det. Om ikke vi greier å finne alternativ parkeringsplass til alle, vil vi fordele etter loddtrekning.

Vi takker for forståelsen.

Vennlig hilsen

Styret

Vedlagt oversikt over innbetaling for hver enkelt sameier i henhold til sameierbrøk.

Oslo, 28.05.2025

Deres oppdragsnr: 64-0101/25

Salg av snr. 3 av gnr. 47, bnr. 210 – Ullevålsveien 110 i Oslo
Eier: Bao Thanh Nguyen

Vedlagt oversendes vedtekter og husordensregler, årsberetning m/regnskap for 2023, samt protokoll fra årsmøtet.

Sameiet er forsikret i If, forsikringsnummer SP924860.11.1.

Fellesutgifter er kr.5004,- og inkluderer bl.a. sentralvarme, varmt vann og internett fra Global Connect (fiber 1G).

Sameiet disponerer 11 parkeringsplasser. Parkeringsplassene eies av sameiet og de deles ut etter ansiennitet og behov, de følger ikke leilighetene. Det stilles krav til at man har bil for å kunne disponere parkeringsplass. Månedlig leie for parkering er kr 200.

Kjellerbodene eies av sameiet. Hver leilighet disponerer en bod.

Ytterligere praktisk informasjon om Sameiet finnes på nettsiden https://ullevalsveien110.lettstyrt.no/ under «Praktisk info»

Andel inntekt kr 235, andel formue kr.16 079 og andel gjeld kr.2 982. Tallene er hentet fra ligningsoppgave 2024.

Vårt eierskifte gebyr er kr. 4 300,- inkl. mva. For megleropplysninger beregner vi et gebyr på kr. 3 350,- inkl. mva.

Tomten er eiertomt.

Styrets leder er Benedicte Berdal Haga, tlf. 930 05 386

Vennlig hilsen
For Sameiet Ullevålsveien 110

Zaina Al-jumaily
Hurd Økonomi & Regnskap AS
Sign.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Til årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 110

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 110 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Henrik Ibsens Gate 90, 0255 Oslo
Telefon: +47 21 04 00 11
Revisornr.: 916 160 992
Hjemmeside: www.lrda.no
Bankkonto: 9230 34 16724
E-post: post@LRDA.no

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

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

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

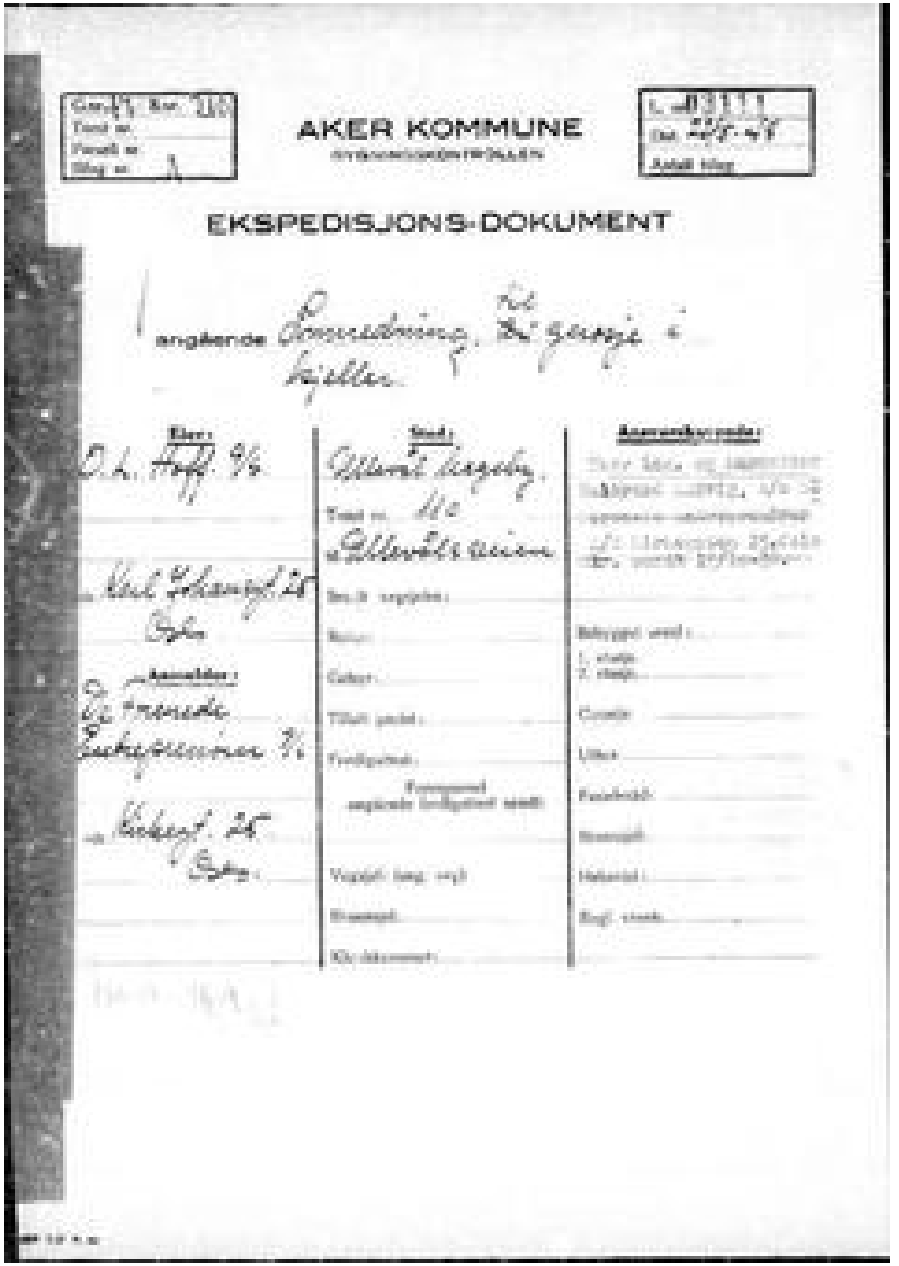
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, den 21. mai 2024

Lundes Revisjonskontor I DA

Bente Hole
Statsautorisert revisor

090



AKER KOMMUNE

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Ombygning til garasje i kjelleren

Eier:
O. L. Hoff 9/6

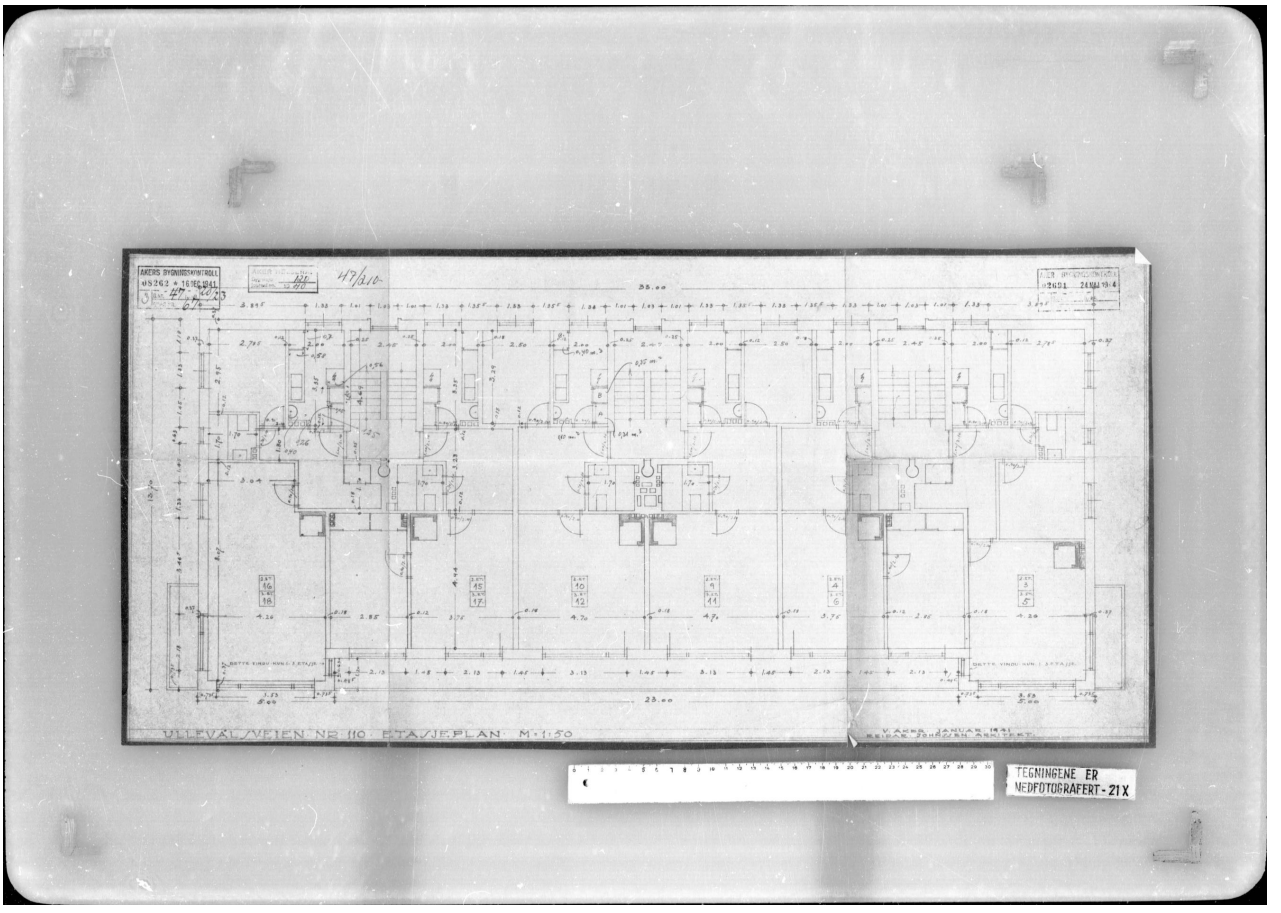
Karl Johansgt. 28
Oslo

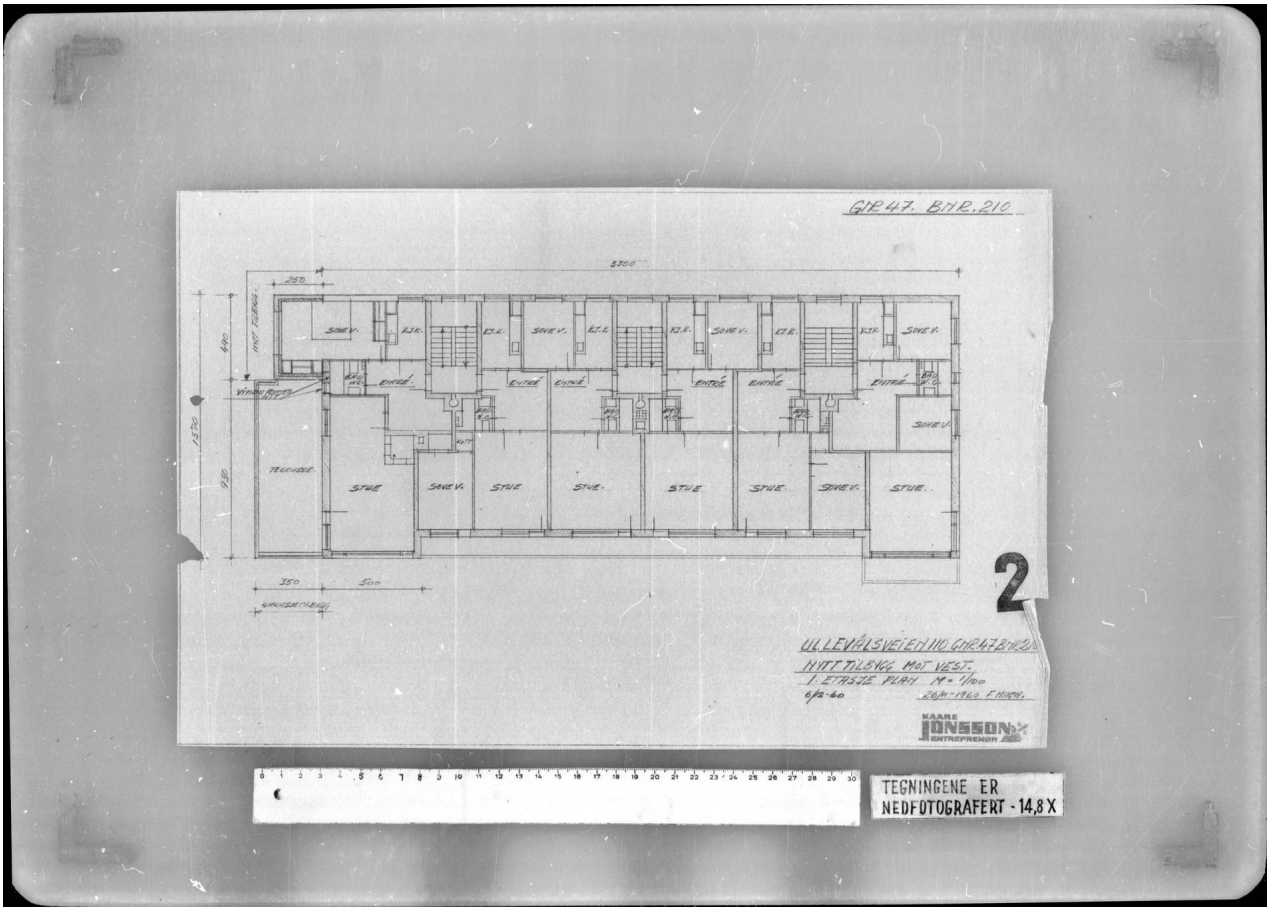
Anmelder:
Ed. Monsen
Fredtjofsvei 9

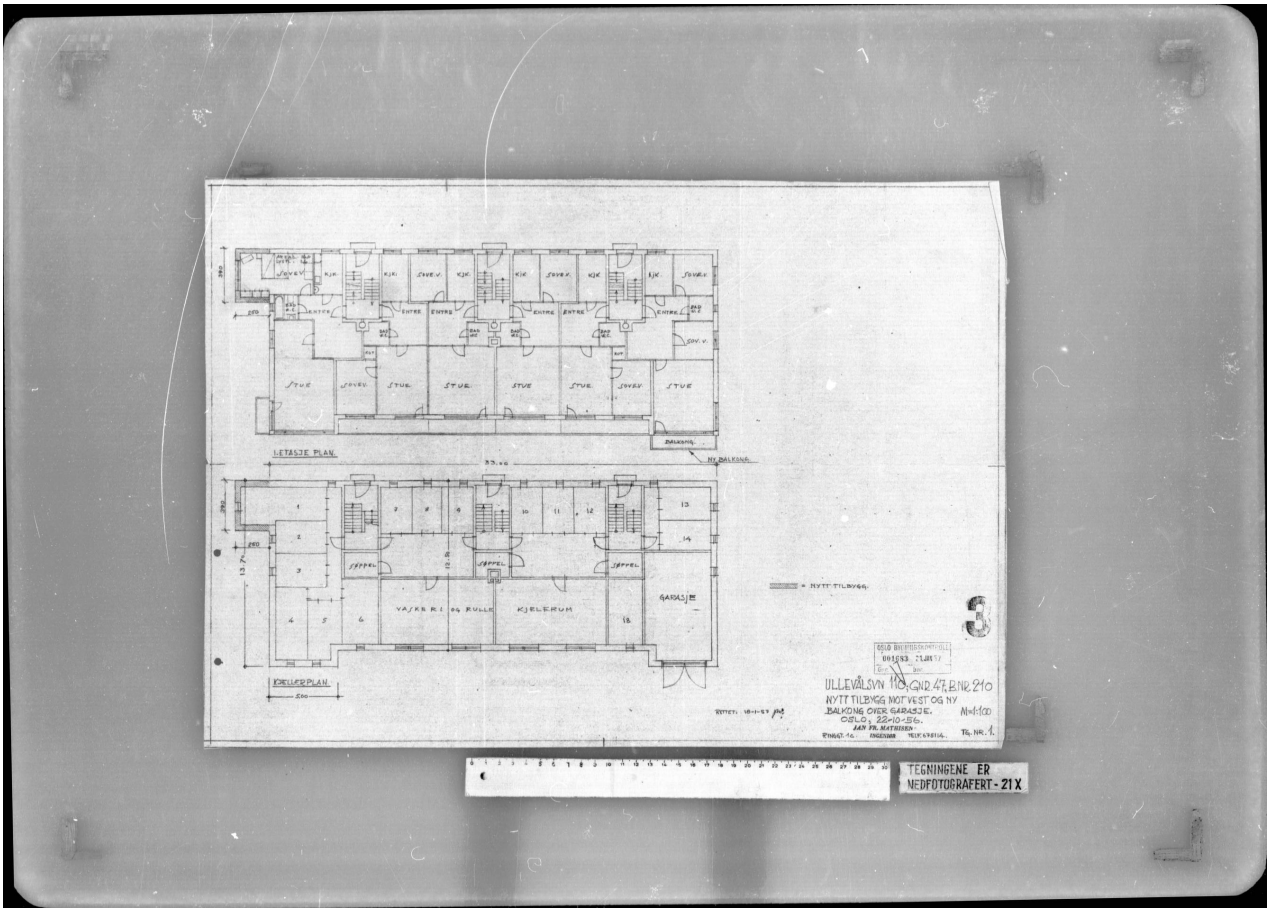
Kirkegt. 25
Oslo

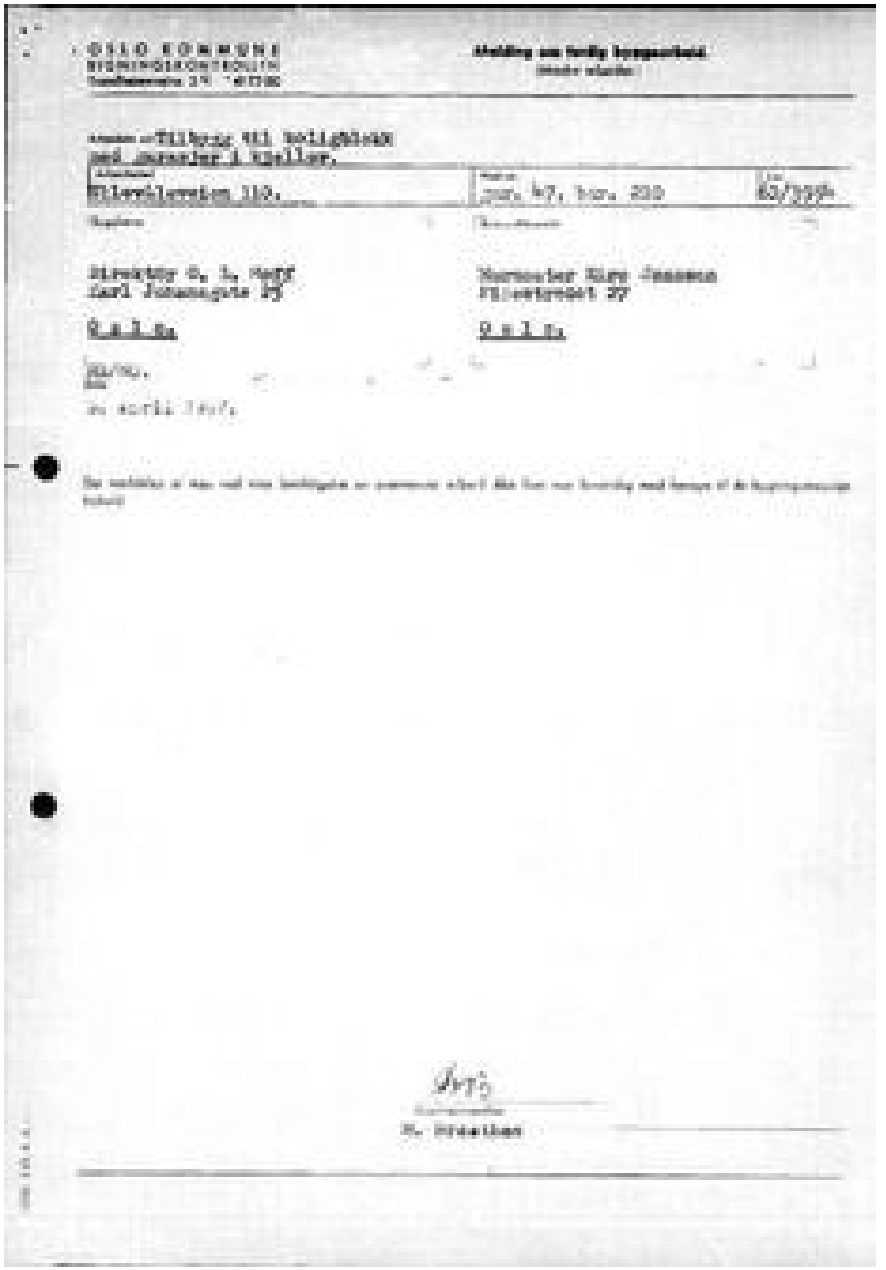
Sted:
Gårds- og bruksnr.
Tomt nr.
Gatenr.
Tillatt ant.
Fradigutsnitt
Forespørsel angående fradigutsnitt sendt
Vannl. løp. nr.
Brannspl.
Kl. dokument

Anmerkninger:
Bebygget areal:
1. etasje
2. etasje
Cuvette
Ulike
Forskrift
Brannspl.
Helsevist
Bygl. vedk.


AKERS BYGNINGSKONTROLL
35.00
23.00
ULLEVÅLSVEIEN NR 110 · 5TA/JEPLAN · M·1:50
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


GNR 47. BNR. 210
3300
250
440
1570
930
INNT. TILBYGG
VINDFANG
ENTRÉ
SOVEV.
KJ.K.
STUE
TEKNISK.
350
500
2
ULLEVÅLSVEIEN 110 GNR 47 BNR 210
NYTT TILBYGG MOT VEST.
1. ETASJE PLAN M = 1/100
6/2-60
26N-1960 ENHKH.
KAARE JONSSON
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


1. ETASJE PLAN.
KJELLERPLAN
NY BALKONG
= NYTT TILBYGG.
3
ULLEVÅLSVN 116, GNR 47, B.NR 210
NYTT TILBYGG MOT VEST OG NY
BALKONG OVER GARASJE.
OSLO, 22-10-56.
JAN FR. MATHIESEN
M=1:100
TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 21 X



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Melding om heldig byggearbeid
(Meddr vilkårene)

Tillatelse til boligbygg
med garasjer i kjeller.

Eiendommen
Vikersletten 110.

Gnr. 47, bnr. 210

Nr.
83/3378

Rekvirent

Direktør O. A. Hoff
Carl Johansgate 25

Oslo

Tiltakshaver

Konsulent Nils Jensen
Tilsetsveien 37

Oslo

Gr.nr.
Bnr.

Se vedlagt kart.

Det innbilles at man ved evt. innsigelser vil bli tatt vare forelegg med hensyn til de fristoverskridelser som måtte

Byggesaksbehandler

K. Pedersen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Kopi til:
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110, c/o Hurd Økonomi & Regnskap AS, Biskop Gunnerus' gate 2, 0155 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.04.2023
	202217569 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 110 A-C	Eiendom:	47/210/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 110	Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Ullevålsveien 110 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 18 våtrom, mottatt 29.03.2023.

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.

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/

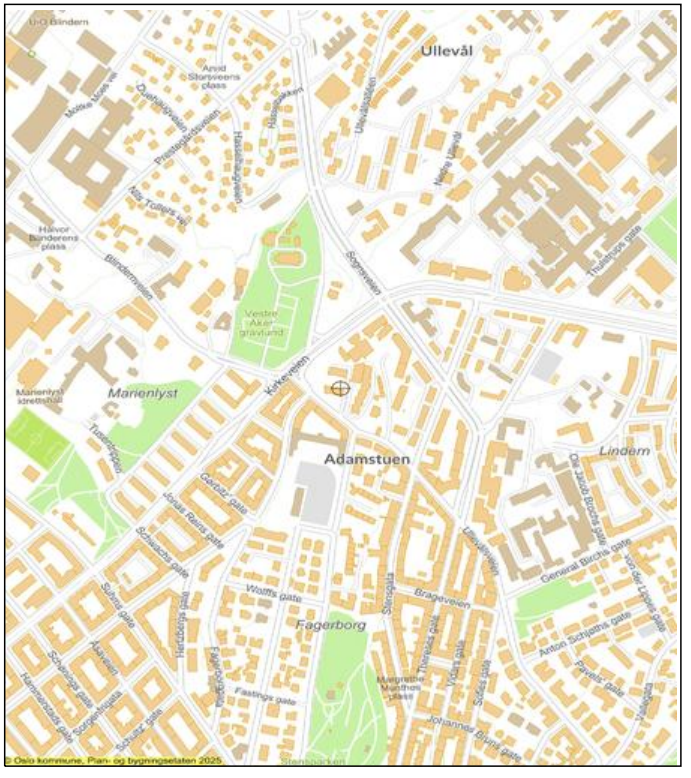
Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oversiktskart

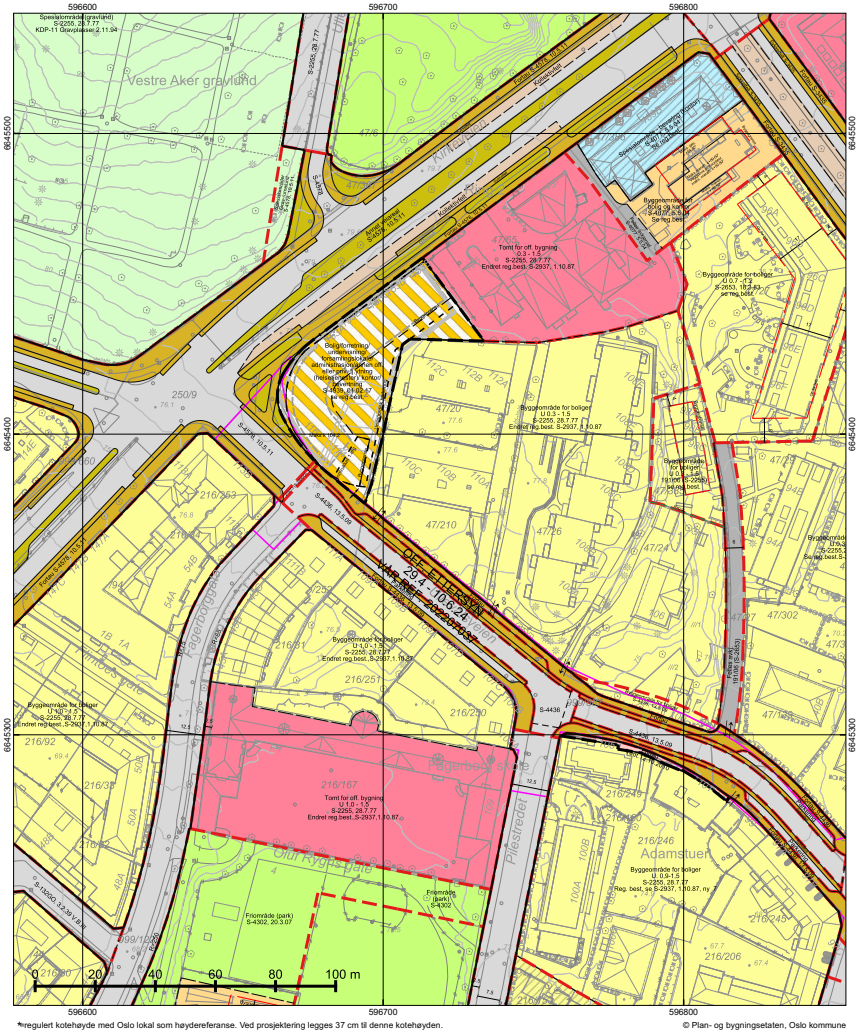
Adr.: Ullevålsveien 110 A
Gnr bnr : 47 / 210

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Marienlyst



Dato: 26.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
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: 143559/ 86512874
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 110A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/210

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

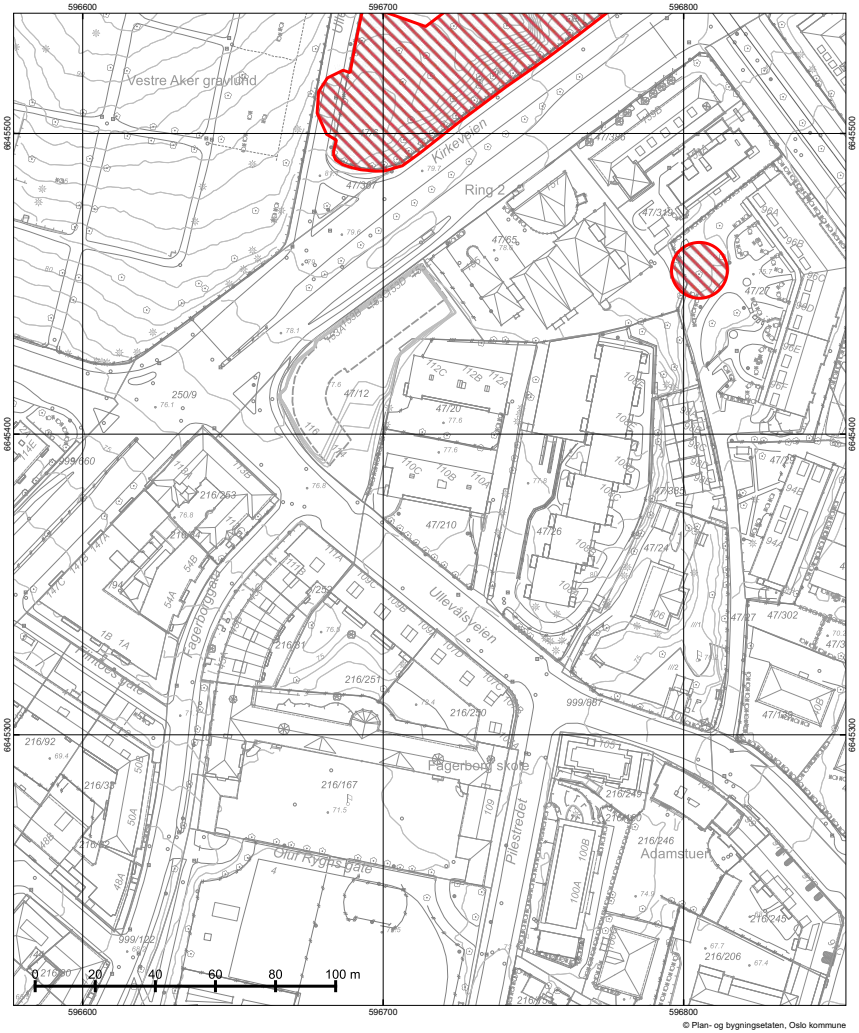
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

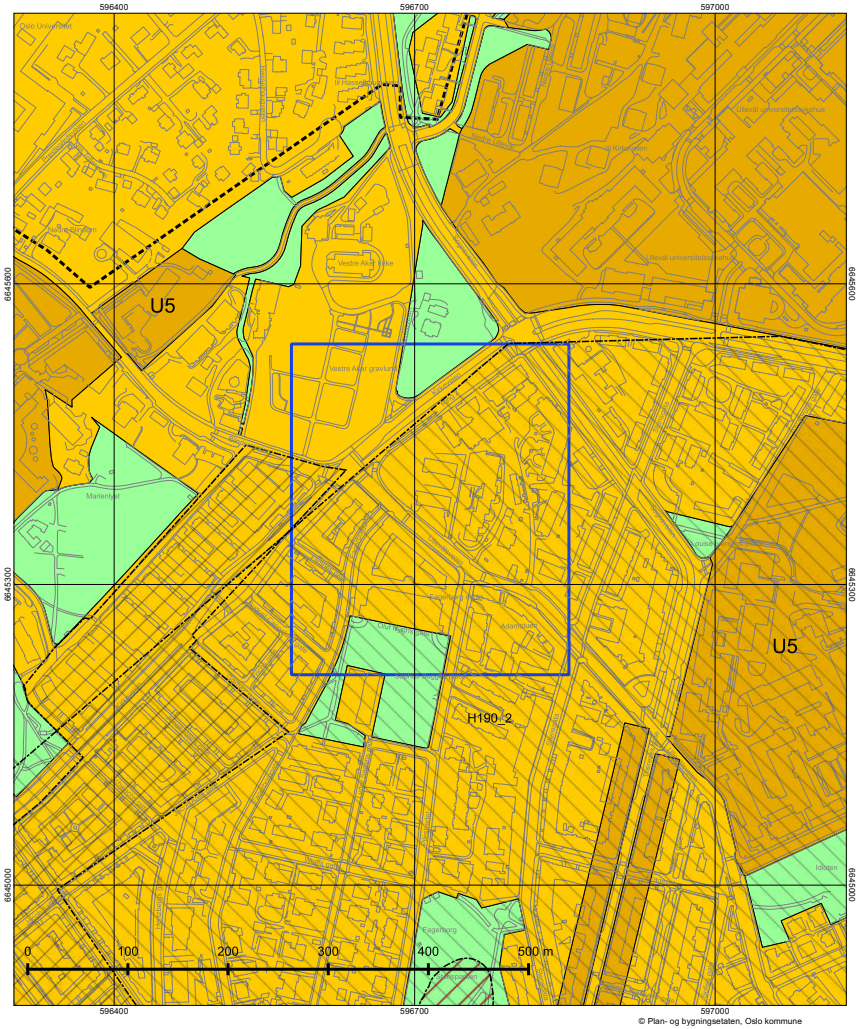
Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143559/ 86512874
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 110A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/210

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143559/86512874
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Eggen Mogseth
ULLEVÅLSVEIEN 110A

Dato: 26.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512874
8550727

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20250526 for ULLEVÅLSVEIEN 110A.

GNR. 47 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.04.1942.

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

1419 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

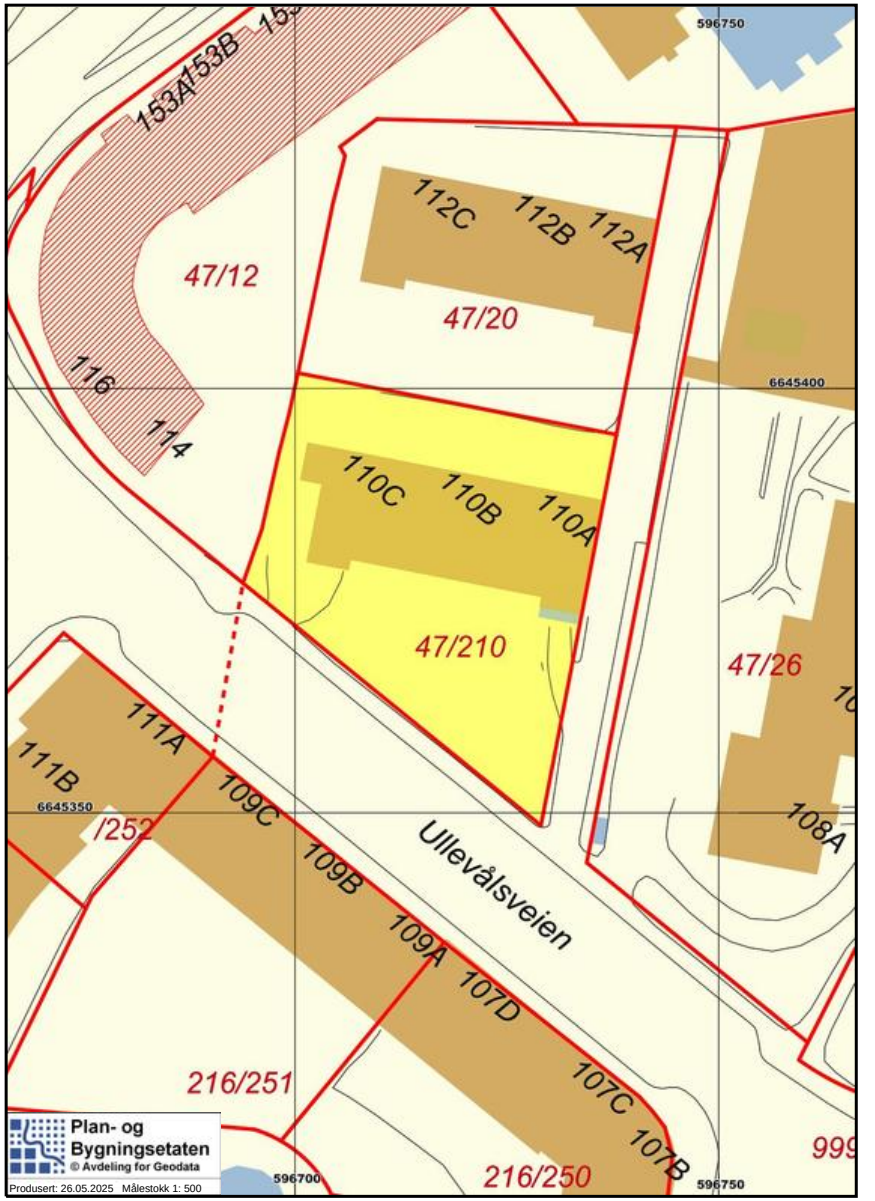
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Ullevålsveien 110 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.05.2025

Kartverket

PULS EIENDOMSMEGLING AS
V/EMILIE MYREN
SOFIENBERGGATA 23C
0588 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 64-0101/25
Vår referanse: 3759103/26464617
Bestilling: C3 2025-05-21 (8) 29

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37495	105	8.6.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	210	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

NEKTET TINGLYST 9/5 1988
SAK NR. 113/1988

02.MAI.88 029138

BYSKRIVEREN I OSLO

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.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.adv. Finn Thrana Eiendom A/S	Colbjørnsens gt. 2 0256 Oslo 2	449257

DAGBOKFØRT

08.JUNI88 037495

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
47	210		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Motehuset O.L.Hoff A/S — Fødselsnummer:

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

[ ] 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

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1284	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	G	72	110	21				41			
2	B	75	A	22				42			
3	B	60	A	23				43			
4	B	61	B	24				44			
5	B	61	B	25				45			
6	B	60	C	26				46			
7	B	87	C	27				47			
8	B	75	A	28				48			
9	B	60	A	29				49			
10	B	61	B	30				50			
11	B	61	B	31				51			
12	B	60	C	32				52			
13	B	87	C	33				53			
14	B	135	A	34				54			
15	B	61	B	35				55			
16	B	61	B	36				56			
17	B	60	C	37				57			
18	B	87	C	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1284		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 110

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett med kr. 20.000,- i den enkelte seksjon, til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Panteretten skal ha prioritet u/opptrinnsrett etter første gangs overdragelsessum, senere etter 90 % av lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15.03.88	MOTEHUSET O.L.HOFF A/S
Sted: Oslo	Halgrim Thon

Tinglysingsstempel

Riktig gjenpart bekreftes: Sidsel Svindland
Sidsel C. Svindland
Statsaut. Eiendomsmegler

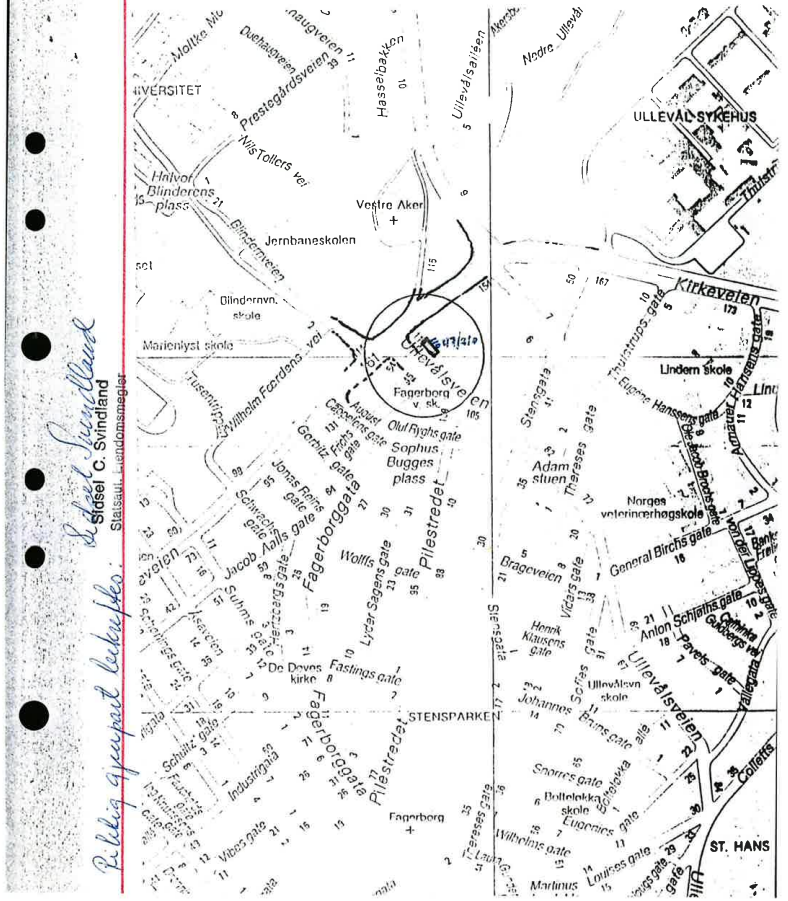
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

1.

ULLEVÅLSVEIEN 110

GNR. 47, BNR. 210 I OSLO

SITUASJONSKART:



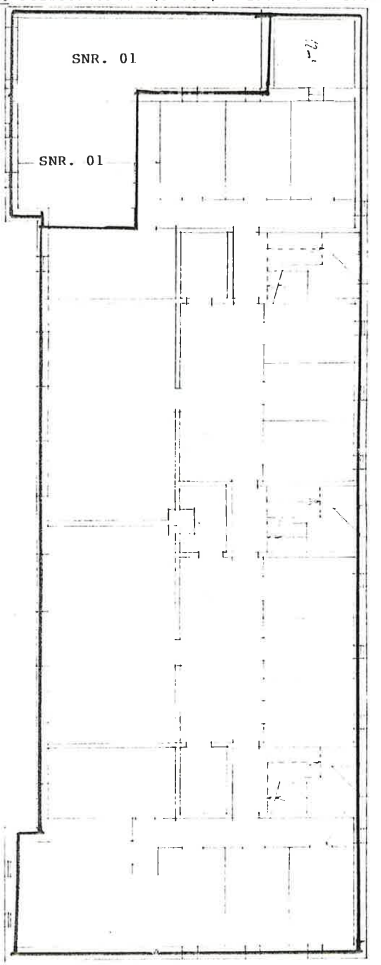
Sidsel C. Svindland
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

Ullevålsveien 110 2.

gnr. 47, bnr. 210 i Oslo

Kjeller: Fellesarealer (Boder) - SNR. 01 - Garasjer



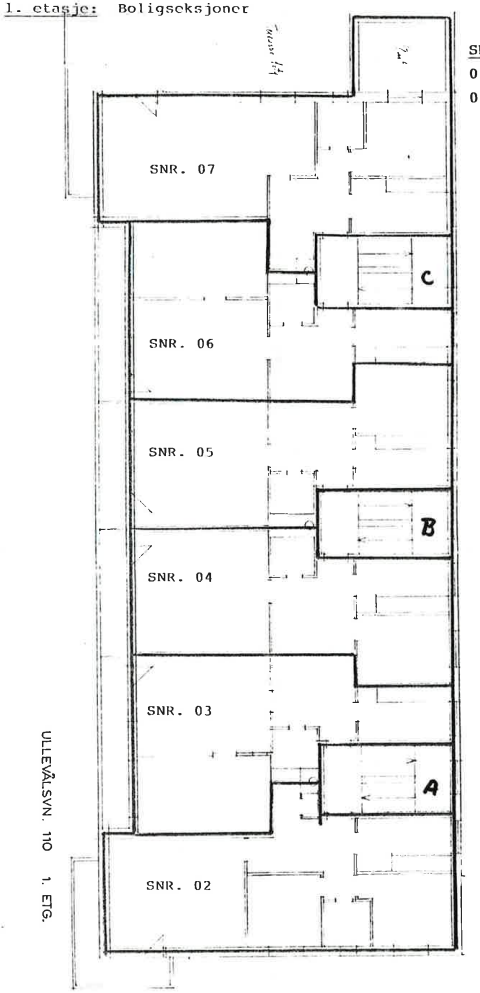
ULLEVÅLSVN. 110 KJELLER

Sidsel C. Svindland
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

Ullevålsveien 110 3.
gnr. 47, bnr. 210 i Oslo
1. etasje: Boligseksjoner

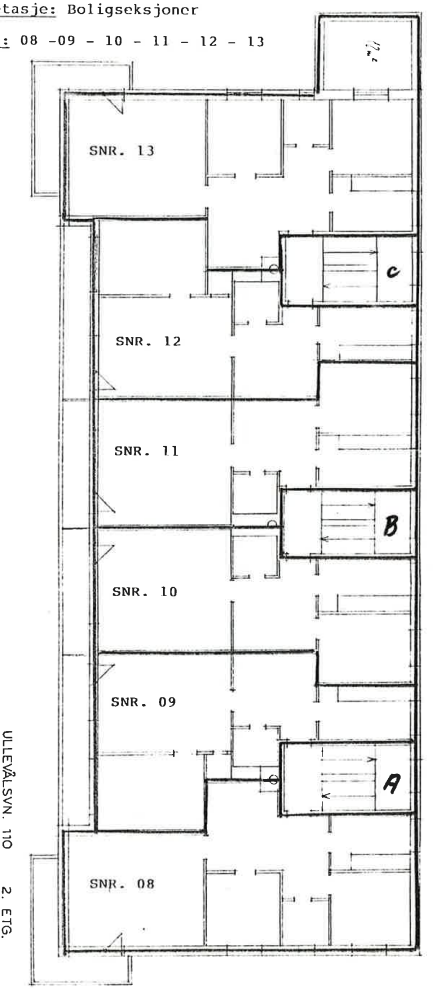
SNR.:
02 - 03 - 04
05 - 06 - 07



Sidsel C. Svindland
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

Ullevålsveien 110 4.
gnr. 47, bnr. 210 i Oslo
2. etasje: Boligseksjoner
SNR.: 08 -09 - 10 - 11 - 12 - 13



Sidsel C. Svindland
Statsaut. Eiendomsmegler

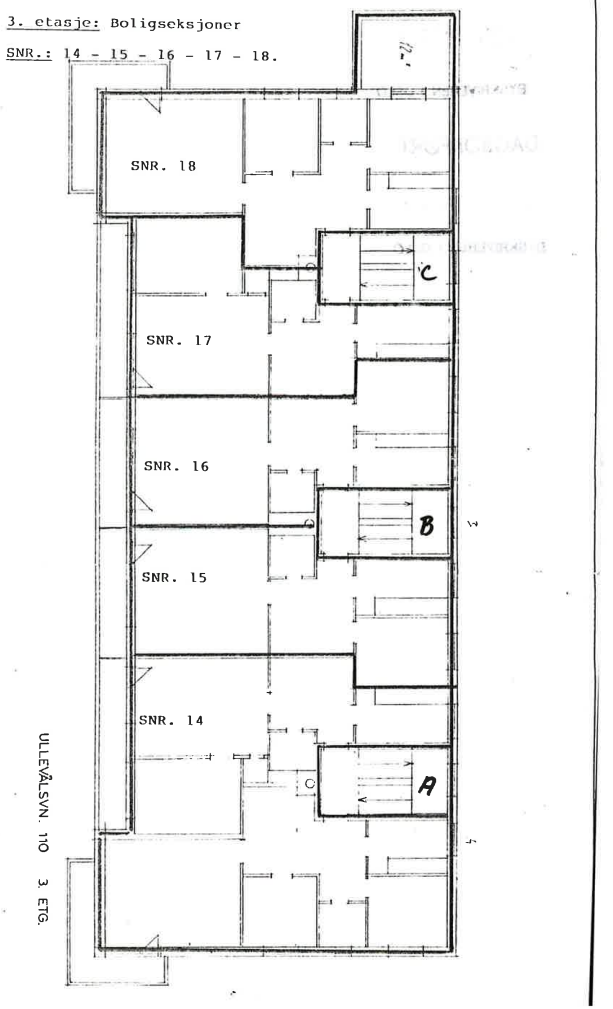
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

Ullevålsveien 110,
gnr. 47, bnr. 210 i Oslo

3. etasje: Boligseksjoner

SNR.: 14 - 15 - 16 - 17 - 18.



Tilbyg i grupper tilhørende Sidsel Svindland

Sidsel C. Svindland
Statsaut. Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37495/105
Uthentet 2025-05-21 09:51

DAGBOKFØRT

02.MAJ 88 029138

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT

08.JUNI 88 037495

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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: 64-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 110A 0451 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 210, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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