

Ullevålsveien 107D



Velkommen til

Ullevålsveien 107D



Salgsoppgaven produsert 25. juli 2025

Fagerborg/Adamstuen

Innbydende 3-roms med solrik brannbalkong. Bad/kjøkken fra 2020/24. Mulig garasjeleie. Ingen dok.avg. Fyring/V.vann ink

Prisantydning	6 630 000,-
Fellesgjeld	183 476,-
Omkostninger	16 193,-
Totalpris	6 829 669,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 938,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Innbydende 3-roms med sydvesvendt brannbalkong med gode solforhold og hyggelig utsyn. Gjennomgående med optimal planløsning og meget god standard. Det er store, gode rom og godt med lysinnslipp fra to kanter. Boligen har den siste tiden blitt betydelig oppgradert med bl.a:

- 2025: Nye gulvfliser i bad og ny servant
- 2024: Ny kjøkkeninnredning
- 2022/23: Malt innvendige overflater, slipt gulv. Ny plassbygget bokhylle med veggskap i stue
- 2020: Totalrennovering av bad

Legg merke til:

- God standard
- 2 gode soverom
- Gjennomgående
- Sydvestvendt brannbalkong
- 7 kvm bod
- Fellesvaskeri
- V.vann/fyring inkl
- Hyggelig bakgård
- Mulig garasjeleie
- Veldrevet aksjelag, god vedlikeholdshistorikk

Rett ved trikk, T-bane, buss, parker, dagligvare, Bogstadveien, Majorstuen, Stensparken, St.hanshaugen.

Arealer og innhold

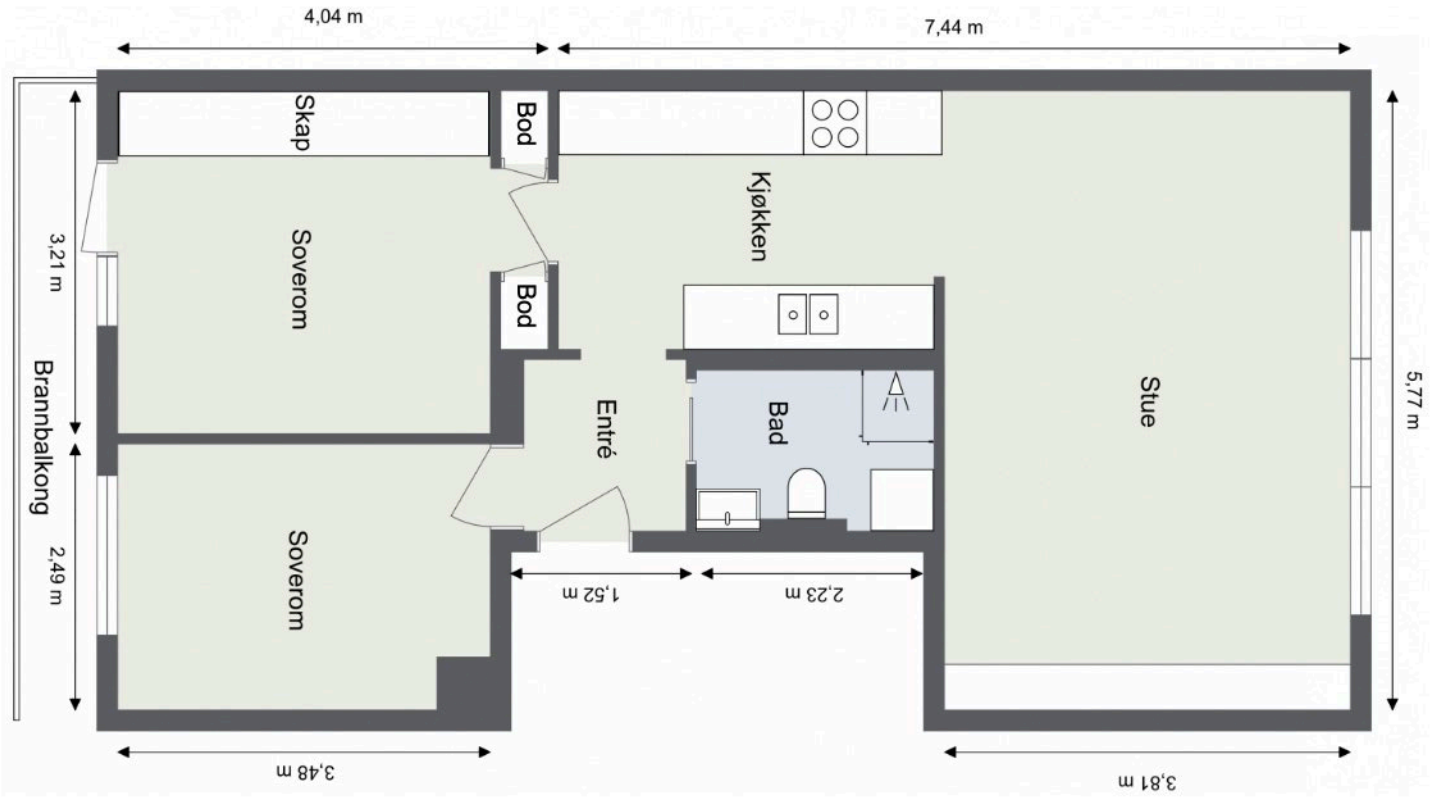
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Tyder


4,04 m
7,44 m
Skap
Bod
Kjøkken
Soverom
Bod
Entré
Bad
Stue
Soverom
Brannbalkong
3,21 m
2,49 m
5,77 m
1,52 m
2,23 m
3,48 m
3,81 m













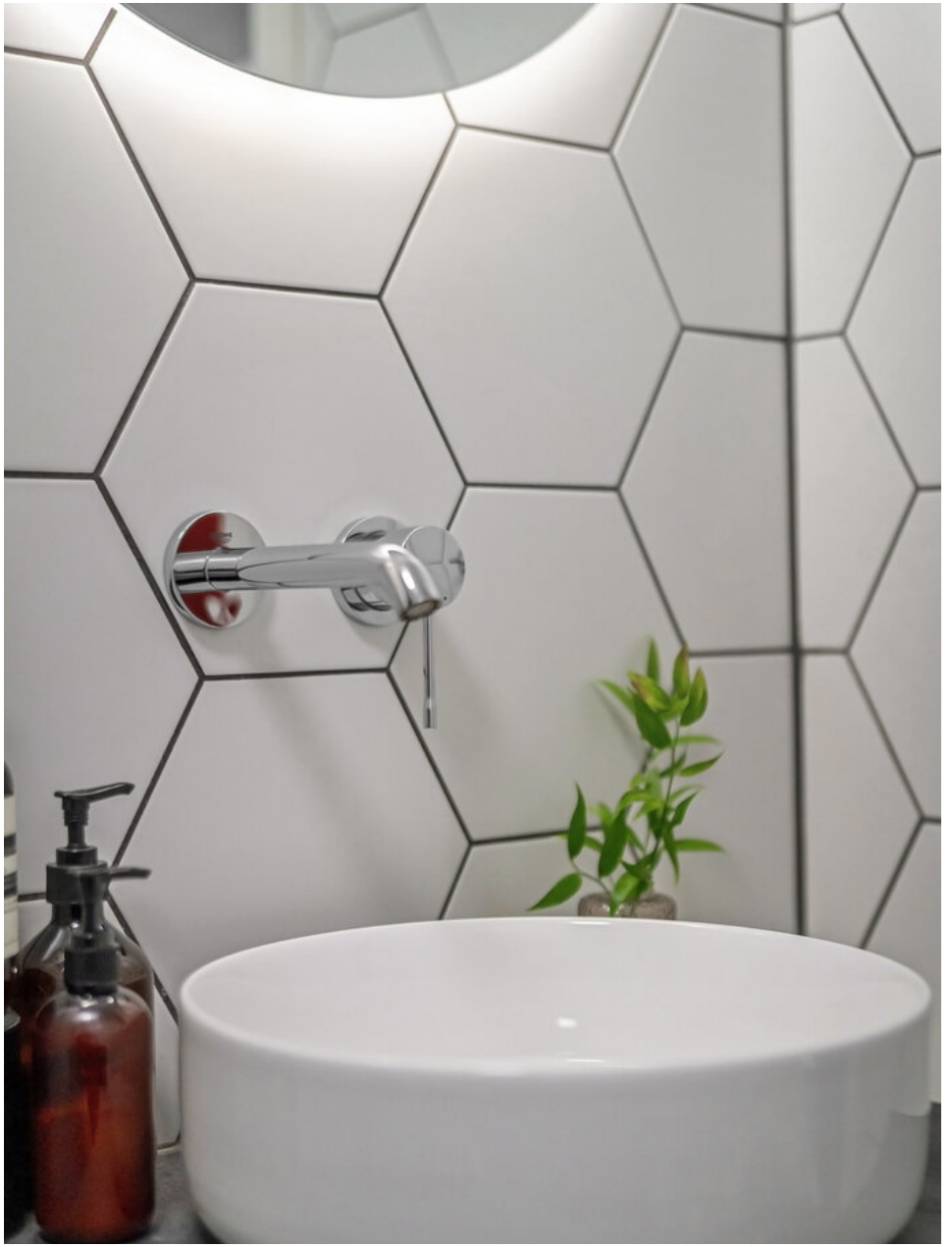






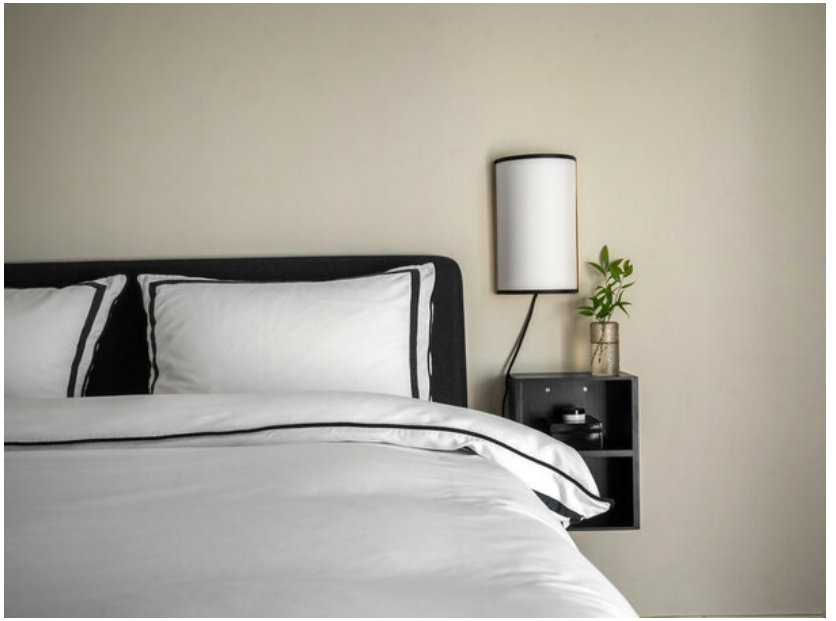

















PELLEGRINO



















Informasjon

Ullevålsveien 107D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0342/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Anette Sunde

Kjøpesum og omkostninger
6 630 000,- (Prisantydning)
183 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 813 477,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 000,- (Innflytningsgebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 829 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 838 970,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 7 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom, hvor ett med utgang til sydvestvendt brannbalkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 7 kvm.

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

Standard

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.

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2005. TG: 1.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985, med enkelt glass i koblet utførelse i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte malte innvendige dører. Glatt hvit skyvedør til bad. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Stedvis noe knirk ved normal gange forekommer. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Felles brannbalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra et soverom.
Tilstandsvurdering: Brannbalkongen er en felles konstruksjon som i utgangspunktet kun skal benyttes i nødstilfeller og er derfor ikke besiktiget og tilstandsvurdert.
TG: IU.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert over himling i bad.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 2.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i et soverom.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte på opprinnelig oppdriftskanal i bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende i bad.
Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue/kjøkken, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang i samme etasje. Kurs til stekeovn er montert i benkeskap.
Samsvarserklæring signert og datert 28.08.2023 er fremvist for følgende arbeider:
Kjøkken:
-Feil retting koblings boks
-Bytte 2 dimmere til brytere
-Legge opp 2 stk lampepunkt
-Legge opp for steke ovn med forgrener
- Stikk over benk, 2 stk
- Stikk til kjøleskap
- Trekke jording i takpunkt.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 03.07.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. TG: IU.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp med integrert bordvifte/kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2023.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Flislagte overflater i entre og trestavs parkett for øvrig. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Åpent garderobeskap med forheng, stang, skuffer og hyller i et soverom.
Innebygget garderobeskap med profilerte fronter i et soverom.
Skap med glatte fronter i entre. Plassbygget bokhylle og benkeskap i stue/kjøkken. TG: 1.

Dokumentasjon – Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2020, det er lagt nye gulvfliser og montert ny servant i 2025. Dokumentasjon er fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Vegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Himling – Bad:
Sparklet og malte plater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

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

Parkering

Aksjelaget har tre garasjeplasser som leies ut etter loddtrekning, for to år av gangen. Plassen koster 1 000,- pr mnd. Det er ingen ledige plasser p.t. Det er ingen på venteliste per 29.07.25.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler for området. Det er tre parkeringshus i umiddelbar nærhet med både leie og kjøpsmuligheter. Den nærmeste ligger vegg i vegg med bunnpris.

Beboerparkering:
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/.

Modernisering og påkostninger

2025:
– Nye gulvfliser på bad.
– Ny servant.

2024:
- Ny kjøkkeninnredning.

2022/2023:
– Malt innvendige overflater.
– Slipt gulv.
– Plassbygget bokhylle med veggskap i stue.

2020:
- Totalrenovert bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad september 2020, av Mitt Lille Hjem AS i regi av forrige eier.
Oppgradering av bad mai 2025, Service Partner Elite AS, Byttet gulvfliser, ny støp, sjekket membran på gulv og montert ny servant.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mitt Lille Hjem AS. Membran og sluk er dobbelsjekket ved fornyelse av gulvfliser i 2025 av Service Partner Elite AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mitt Lille Hjem AS i regi av forrige eier september 2020

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: Drogseth Bygg AS, november 2021. Renovering av tak, takvindu og piper i gården.

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: Sagene elektro AS, August 2023
Kjøkken:
-Feil retting koblings boks
-Bytte 2 dimmere til brytere
-Legge opp 2 stk lampepunkt
-Legge opp for steke ovn med forgrener
- Stikk over benk, 2 stk
- Stikk til kjøleskap
- Trekke jording i takpunkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 03.07.2024 Ingen avvik funnet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Var bom under noen av gulvflisene på badet. Dette er nå rettet opp og nytt gulv er lagt i 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? Areal er målt av takstmann 02.07.2025

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

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Treroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 2 etasje.

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles vaskeri i kjeller.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

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.

Det medfølger plissegardin til alle stuevinduene.
De fleste møbler kan kjøpes etter avtale.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1947 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 938,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming via radiator, varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring av bygning, trappevask, fellesvaskeri, vaktmestertjenester, internett(Telia), forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, m.m.

Fordelt slik:
Internett kr. 149,-
Felleskostnader kr. 5 789,30
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 5 938,30,-

Ved ønske om bruk av fellesvaskeri påløper det kr 150,- per mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Fellesutgifter kr. 5 938,30,- per mnd. Inkluderer varmtvann og oppvarming via radiatorer.
Ved ønske om bruk av fellesvaskeri påløper det kr 150,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Dersom det påløper eiendomsskatt i fremtiden for denne boligen innkreves dette vanligvis separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

Ta kontakt med kommunene dersom du har spørsmål knyttet til faktureringen av eiendomsskatten.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 544 912,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 179 649,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia grunnpakke bredbånd er inkludert i fellesutgifter.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Ullevålsveien 107 AS består av 40 leiligheter og 3 forretningslokaler knyttet til aksjer. Aksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931019651, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Telia grunnpakke bredbånd er inkludert i fellesutgifter. Beboerne kan selv velge å inngå egen avtale om TV med Telia.

Fellesvaskeri i kjeller. Generalforsamlingen har vedtatt at de som benytter felles vaskeri skal betale kr 150/mnd for tilgang gjennom felleskostnadene.

Større vedlikehold og rehabilitering i aksjelaget:
2021: Overgang fra tidligere nettløsning til vibbo.no
2021: Renovering av tak, takvindu og piper.
2021: Fjerning av nedgravd oljetank i bakgården
2020: Graving og tilkobling Ekstra brønner til bergvarmesystemet.
2020: Fjerning av oljetank i fyrrom.
2018: Rensing av ventilasjonsanlegg. Mekanisk rensing. av samtlige ventilasjonskanaler opp fra leiligheter ble renset med roterende kanalbørste.
2016: Oppussing av oppganger. Utbedring av strie på vegger, maling av vegger, maling av gelender, utskiftning av alle ventildeksler.
2015: Utskiftning av hovedtavle i sikringsskap.
2014: Overgang til bergvarme. Utskiftning av oljefyr til bergvarme, inkl. utskiftning av varmvannsberedere i fyrrommet.
2011: Nye låser til dører. Det inkluderte hovedinnganger, kjellerdører, port og dør til bakgård.
2010: Utskiftning av rørledning for varmt vann.
2010: Ny rørledning varmtvann.
2010: Utskiftning av vinduer og dører. Dører og vinduer i forretningslokalene ble skiftet.
2007: Oppussing fasade og balkonger bakgård. Inkludert maling av vinduskarmer og balkongdører.
2007: Oppgradert til digitalt kabel-TV Inklusive bredbånd fra GET.
2005: Fasaderehabilitering: Oppussing fasade mot Ullevålsveien og Pilestredet. Også malt vinduskarmer.
2004: Utskiftning av porttelefonsystemet
2004: Nye kjellerdører og dør til bakgård.
2003: Diverse utbedringer: Utskiftning av dører. Omtekking av tak, utbedring av terrasser mot Pilestredet, skifte av takrenner, nedløp, sette opp rekkverk.
2001: Våtromsrehabilitering alle bad. Også skiftet ut soilstammer.
2001: Rehabilitering fyrhus
2000: Oppgradering av fyrrom, inkl. fyrkjele.

Styrets arbeid - Utdrag fra årsberetning 2025:
- Avsluttet nye branndører-prosjektet, til tavlerommene.
- Gjennomgang av avtale med vaktmester.
- Fulgt opp forsikringssaker. Diverse vannlekkasjer/skader. Befaringer og oppfølging av beboere/eiere, både de som har forårsaket skader og de som ble

rammet av det. Fakturering av eiere som har forårsaket skader. Gjenåpnet sak der det har medført lekkasjer ned i kjellerlokalet i 107D. Problemet/årsaken er ikke utbedret slik at lekkasjer fortsetter. I følge styreleder per 21.07.25, er ikke saken ferdig utbedret men det jobbes med saken. Problemet er å få lokalisert årsaken og det har vært flere firmaer inne for å finne ut av dette.
- Hatt noen befaringer i leiligheter i forbindelse med vannlekkasjer/skader, sjekk av balkonger/betong, takrenner og taket på bygningen.
- Administrasjon av garasjeutleie (inkl endring av avtale om dette).
- Det ble innkjøpt kost og snøskuffe for hver oppgang slik at beboere raskt og enkelt kan hjelpe til ved snøfall frem til det blir måkt av vaktmester etc.
- Styret har startet å informere ut på Vibbo til eiere/beboere etter styremøtene er avholdt.
- Løpende håndtering av henvendelser fra eiere, beboere, leverandører og OBOS.
- Årsmøtet vedtok endring i felleskostnadene med 10% for nødvendige utbedringer/vedlikehold.

Oppgaver i tiden fremover:
- Sørge for at boligselskapet har fornuftig økonomi , innebærer god kostnadsoversikt og kontroll.
- Lage beredskapsplaner for styret (ved brann, vannlekkasjer, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet, bortfall av vann) slik at man raskt kan både utføre det som er nødvendig i forhold til myndigheter/uttrykningsetater, leverandører og beboere samt få informert ut.
- Få på plass enkel rutine rundt nøkkelbestillinger
- Få beboere til å fjerne stoler/bord etc fra balkongene, som kun er tillatt når man sitter der.
- Reforhandle avtale med vaktmester (både priser og oppgaver).Innhenter samtidig tilbud fra andre leverandører
- Sjekke belysning i alle fellesarealer og på byggets utside. Lysstoffrør ikke lenger tilgjengelig eller tillatt å selge, må byttes ut med LED baserte løsninger.
- Vurdering rundt inngangsdørene (automatiske dørpumper, nøkkel/brikkesystem) I følge styreleder per 31.07.25, er det nylig installert løsning for å åpne dørene via mobil og dette vil bli kommunisert i løpet av august 2025.
- Avklare mulig utskiftning av inngangsdører (utenfra og inn, ikke leilighetenes dører) siden Oslo Kommune nå kan dekke opptil 30% av kostnaden om dette gjøres i løpet av sommersesongen i år. De siste årene har beboere skiftet vinduer i egen regi dersom det har vært behov. Om vinduer og balkongdører tas som fellesprosjekt og skiftes overalt så vil hver leilighet betale for sin andel. Dette og annet vil bli tatt opp på årsmøtet og/eller det etterfølgende beboermøtet.
I følge styreleder per 31.07.25 er det ikke vedtatt noe utskiftning av inngangsdørene i år.
- Avklare priser rundt rens, behandling og beskyttelse av betongdekke. I følge styreleder per 31.07.25, er det bestilt vurdering av betongdekkene fra OPAK men det er ikke gjennomfør pr i dag.
- Vurdere søppelsjaktene, kostnader og alternativer. Det diskuteres om dagens søppelsjakter kan fortsette i fremtiden eller om søppel må bæres ned i søppelkontainere.
- Få på plass ny rutine rundt fellesvaskeriet (reservasjoner og eventuelt betaling)
- Utarbeider en bestillingsrutine for beboere til vaktmester og andre tjenester.
- Bygningen har ikke noe felles brannvarslingsystem så dette må sjekkes og følges opp av det kommende styret
- Undersøkelse og få dokumentert betong i bygning og balkonger, behov for utbedring eller ikke.
- Styret må gjennomgå HMS rutiner og informasjon slik at det stemmer med bygning og behov.
- Ta i bruk vedlikehold og bærekraft modulen i styrerommet.no for å kartlegge utførte arbeider og avvik og kommende vedlikeholdsbehov.
- Status belysning fellesområder: lysstoffrør må skiftes ut med LED,

bevegelsesfølere/brytere

I følge årsberetning 2025.

Vibbo er ny kommunikasjonskanal i selskapet og eiere/leietakere er pålagt å være registrert her slik at man mottar nyttig og viktig informasjon.

Det er i følge styreleder per 31.07.25, ikke noe større vedlikeholdsprosjekter styret har kjennskap til som vil medføre større kapitalinnkreving fra eierne p.t.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 183 476,-pr. 04.09.2025

Selskapet har lån i Obos-Banken AS:

Lånenr.: 98208019090
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: kr. 7 579 378,-
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Andel fellesgjeld kr. 183 476,97,- per 04.09.25.
Kapitalkostnad kr. 1 892,85

Fellesformue

Kr 7 798,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr 342 761,- som ble vedtatt overført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kr. 420 500,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad vanligvis en gang i året. Det er vanlig å justere til to ganger i året avhengig av behov.

Alle må holde brannbalkong fri fra snø, og andre gjenstander når den ikke er i

bruk.

Eiere er pålagt å være registrert og benytte Vibbo som kommunikasjonskanal til styre/sameiet. Eiere er pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon.

Beboere i aksjelaget har vedlikeholdsplikt i egen bolig, ihht Vedtekter pkt. 4. Se vedlagte vedtekter for detaljert informasjon om forpliktelser for aksjeeier og for selskapet.

Dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Jf vedteker pkt. 3(5).

Dyrehold er bare tillatt etter særskilt tillatelse fra styret. Ethvert dyrehold skal være uten unødig sjenanse for andre beboere, og må avvikles dersom det kommer berettigede klager på dette. Jf husordensregler pkt 10.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565721

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)
Eiet felles tomt. Pent opparbeidet felles tomt med asfaltert bakgård, plenarealer og trær, som vedlikeholdes av eget vaktmesterselskap.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei.
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til 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

Et særdeles attraktivt boligområde på Adamstuen/Fagerborg med et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet. For øvrig kort gangavstand til St.Hanshaugen, Bislett og Majorstuen med en rekke butikker, restauranter og kaféer. Gangavstand til Universitetet i Oslo, Ullevål Sykehus, Tannlegehøyskolen og Høyskolen i Oslo. Nærhet til fine turområder og parkanlegg som Stensparken,

St.Hanshaugen, Marienlystparken og Frognerparken.

Hyggelige turdestinasjoner i nærheten er blant annet nedover til Stensparken eller opp til Vestre Aker kirke, Vestre Aker skogen og Ullevål hageby.

Området har et rikt utvalg av gode spisesteder, blant annet Rose Gastro, Vinkassen, Vesuvio pizzeria, Ansjosen, Jubel med flere. Og det er flere små spesialbutikker i nærområdet. Gangavstand til handlegaten Bogstadveien, samt Majorstuen og sentrum for øvrig. Det er få forunt å bo så sentralt med nærhet til "alt" Oslo kan tilby.

Busser og trikker et par minutters gange utenfor døren. Nede på gateplan finnes to dagligvarebutikker, og Fresh Fitness sitt treningssenter ligger like ved. Idet du runder hjørnet for leiligheten ser du en stor fotballbane med buldrevegg, ballbinge og uteapparater. Banen blir gjort om til skøytebane på vinterstid. Fagerborg ungdomsskole er nærmeste nabo, og populære Fagerborg menighetsbarnehage m.fl ligger like i nærheten.

Bussholdeplass (Vestre Aker Kirke) med stoppested for buss nr. 20, 25 og 28, samt kort vei til trikkestopp (Adamstuen) med hyppige avganger for trikk nr. linje 17 og 18.
Ellers er det svært god tilgang på beborparkering i sone B.

Avstander, ca:
- 17 meter til Bunnpris (søndagsåpent)
- 100 meter til Joker (søndagsåpent)
- 100 meter til Sophus Bugges Plass, med tuftepark, Fagerborg skole og barnehage.
- 190 meter å gå til 20-, 25- og 28-bussen.
- 300 meter til trikk 17 og 18 fra Adamstuen.
- 300 meter til Marienlystparken, 600 meter til Marienlyst kunsgressbane.
- 350 meter til Stensparken.
- 450 meter til parken, Idioten.
- 10 minutter gange (1,1 km) til Majorstuen med T-bane, Buss 20 og trikk.
- 10 minutter gange (1,2 km) til handlegaten, Bogstadveien.
- 10 minutter gange til St.Hanshaugen park.

Bebyggelse

Området består av blokkbebyggelse og ærverdige eneboliger. Gatene bak huset er en severdighet i seg selv, med mange koselige hager.

Skoler og barnehager

Mange barnehager i nærheten, blant annet Kirsebærjordet barnehage, Melkeveien barnehage, Fagerborg menighetsbarnehage og Fagerborggaten barnehage.

Tilhører her Marienlyst skole (1.-10. trinn)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 13.02.1932 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning balkongdør for 4. etg i Ullevålsveien

107C, datert 25. januar 1985.
Det foreligger ferdigattest for vinduer i Ullevålsveien 107A-D, datert 16. mai 1986.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad i Ullevålsveien 107A-D, datert 27. januar 2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
Hall er i dag kjøkken.
Kjøkken er i dag soverom 2.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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 byggeområde for bolig.

Reguleringsbestemmelser:
S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune
S-4436: Reguleringsplan med reg.best. for Ullevålsveien mellom Fagerborg- gata og Colletts gate, som reguleres til: Byggeområde for bolig. Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

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

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.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Pilestredet 109 . Saken gjelder utskifting av heis. Status: søknad mottatt. Saksnummer 202556362.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556362

Det foreligger pågående byggesak i Ullevålsveien 110 A. Saken gjelder utskifting av sluk og avløpsrør. Tillatelse gitt. Saksnummer 202003664.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202003664

Det foreligger pågående byggesak i Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Saken gjelder oppføring av boligblokk.
Tillatelse gitt november 2024. Saksnummer 201816745.
Litt om prosjektet:
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 40 m2 BRA til 113 m2 BRA i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Bygget oppføres også med en felles takhage med varierte soneinnndelinger. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen i tråd med bestemmelsesgrense i reguleringsplanen, hvor nedkjøring vil skje via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien. Det etableres også uteoppholdsareal på 703 m2 i byggets bakgård som vil opparbeides med lekeplass og felles utemøblering.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816745

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/

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:

30.04.1929 - Dokumentnr: 900153 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251

Legalpant
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 138,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 428,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 406,- 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 4. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ullevålsveien 107D

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLEVÅLSVEIEN 107D, 0359 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 250 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	02/07/2025
Utskriftsdato:	06/07/2025
Oppdragsnummer:	97852
Referansenr:	11109



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2 etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

– Nye gulvfliser i badet.
– Ny servant.

2024: Ny kjøkkeninnredning.

2022/2023:

– Malt innvendige overflater.
– Slipt gulv.
– Plassbygget bokhylle m. veggskap i stue.

2020: Pusset opp bad.

Oppgraderinger i selskapet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anette Sunde
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Anette Sunde , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 216 Bnr: 250
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1014.5 m²
Hjemmelshaver:	Ullevålsv 107 AS
Adresse:	Ullevålsveien 107D, 0359 OSLO

Aksjeleilighet	
Leilighet nr:	13
Selskap:	Ullevålsv 107 AS
Organisasjonsnr:	931019651
Forretningsfører:	OBOS
Eier:	Anette Sunde
Aksjenummer:	00037

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	01/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1934

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	60	60	0
Sum bolig:	60	60	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	60	0	0	0
Sum bolig:	60	7	0	0
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles vaskeri i kjeller.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985, med enkelt glass i koblet utførelse i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.
Glatt hvit skyvedør til bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Stedvis noe knirk ved normal gange forekommer.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Felles brannbalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra et soverom.

Tilstandsvurdering: Brannbalkongen er en felles konstruksjon som i utgangspunktet kun skal benyttes i nødstilfeller og er derfor ikke besiktiget og tilstandsvurdert. TG: IU

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert over himling i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i et soverom.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte på opprinnelig oppdriftskanal i bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende i bad.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue/kjøkken, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang i samme etasje.
Kurs til stekeovn er montert i benkeskap.

Samsvarserklæring signert og datert 28.08.2023 er fremvist for følgende arbeider:
Kjøkken:
-Feil retting koblings boks
-Bytte 2 dimmere til brytere
-Legge opp 2 stk lampepunkt
-Legge opp for steke ovn med forgrener
- Stikk over benk, 2 stk
- Stikk til kjøleskap
- Trekke jording i takpunkt.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 03.07.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp med integrert bordvifte/kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Tyder

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entre og trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med forheng, stang, skuffer og hyller i et soverom.
Innebygget garderobeskap med profilerte fronter i et soverom.
Skap med glatte fronter i entre.
Plassbygget bokhylle og benkeskap i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020, det er lagt nye gulvfliser og montert ny servant i 2025. Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sunde, Anette Meyer	9578-5993-4-1650880	2025-07-17 22:35:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0342/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 107D, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anette Sunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2022

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: 565721
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad september 2020, av Mitt Lille Hjem AS i regi av forrige eier. Oppgradering av bad mai 2025, Service Partner Elite AS, Byttet gulvfliser, ny støp, sjekket membran på gulv og montert ny servant.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mitt Lille Hjem AS. Membran og sluk er dobbelsjekket ved fornyelse av gulvfliser i 2025 av Service Partner Elite AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mitt Lille Hjem AS i regi av forrige eier september 2020

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: Drogseth Bygg AS, november 2021. Renovering av tak, takvindu og piper i gården.

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: Sagene elektro AS, August 2023 Kjøkken: -Feil retting koblings boks -Bytte 2 dimmere til brytere -Legge opp 2 stk lampepunkt -Legge opp for steke ovn med forgrener - Stikk over benk, 2 stk - Stikk til kjøleskap - Trekke jording i takpunkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 03.07.2024 Ingen avvik funnet.

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Var bom under noen av gulvflisene på badet. Dette er nå rettet opp og nytt gulv er lagt i 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er målt av takstmann 02.07.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0342/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sunde, Anette Meyer	**2025-07-17**

Identifikasjon

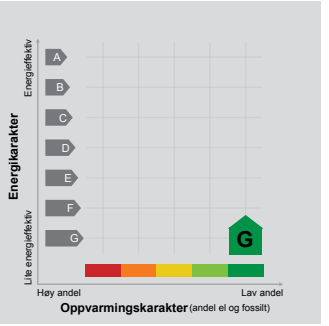
bankID Sunde, Anette Meyer

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 107D
Postnummer	0359
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528280
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-146850
Dato	17.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 29: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0342/25 . Vår ref.: 5291-1-13 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullevålsveien 107 As
Organisasjonsnr:	931019651
Aksjonær:	Sunde, Anette Meyer
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	13
Aksjeboenhetsnumer:	00037
Adresse:	Ullevålsveien 107 D, 0359 OSLO
Aksjenummer:	217-246
Gnr.	216
Bnr.	250

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565721.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Aksjelaget har tre garasjeplasser som leies ut etter loddtrekning, for to år av gangen. Plass følger ikke leiligheten ved salg. Kjøper faktureres kr.2.000,- i innflyttingsgebyr til aksjeselskapet, iht vedtektenes ¤ 2-3 (5) Det foreligger gebyr til leietaker ihht. gjeldene prisliste ved utleie av garasjeplass Generalforsamlingen har vedtatt at de som benytter felles vaskeri skal betale kr 150/mnd for tilgang gjennom felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208019090
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo:	7 579 378,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 388,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Vaskeri	450,00	150,00 fra 01.08.2025
Internett	149,00	
Felleskostnader	5 789,30	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 571,-
Annen formue:	7 798,-
Gjeld:	190 227,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208019090
Restsaldo:	185 186,84
Kapitalkostnader:	1 892,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 185 186,84,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: ullevalsvn107@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5291
ULLEVÅLSV 107 AS

Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSV 107 AS

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

Dato for årsmøtet:
9. april 2025 kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon: BEBOERMØTE
Årsmøtet avholdes etter formelle retningslinjer og det er begrenset hvor mye dialog og annen kommunikasjon som kan gjøres der. Derfor vil styret som tidligere å avholde beboermøte 10 minutter etter at årsmøtet er avsluttet.

På beboermøte er styret tilgjengelig for både å kunne informere litt bedre om det de ønsker og ordet er fritt for at beboere kan spørre om det de lurer på og ha dialog med styret.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatere vedtektenes §7.1 slik at dette følger loven
8. Endre en paragraf i husordensreglene
9. Avskiltede kjøretøy ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene
10. Registrering på Vibbo og bruk av den som kommunikasjonskanal
11. Betaling for tilgang til fellesvaskeriet
12. Oppdatering av feil informasjon i husordensreglene
13. Justering av felleskostnadene
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLEVÅLSV 107 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning Ullevålsveien 107 AS.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til ekstern styreleder ble ved valg i 2024 vedtatt månedlig forskuddsvis i henhold til kontrakt på kr 88.068 pr år(KPI justeres 01.01 årlig).
Godtgjørelse til resterende styre utbetales etterskuddsvis for styreperioden 2024 / 2025 og er foreslått å utgjøre kr 27 000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til øvrige styret for styreperioden 2024 / 2025 foreslås satt til kr 27 000,-.

Sak 7

Oppdatere vedtektenes §7.1 slik at dette følger loven

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endre slik at dette følger loven og at styremedlemmer velges for 2 år og ikke bare for ett år:

I dagens vedtekter: 7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre

medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets innstilling

Dette vil i tillegg til å følge loven også gi mer stabilitet i styret og litt lettere oppgave for valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §7.1 (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Vedtektenes §7.1 (2) oppdateres slik at det følger dagens borettslagslov på dette området. Dvs at styremedlemmer velges for 2 år og ikke ett år. Det første året velges dog et av styremedlemmene for ett år slik at ikke hele styret skiftes ut eller trekker seg samtidig.

Sak 8

Endre en paragraf i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Aleksandra Roos, Aksjeboenhetsnr. 00028 - H0101 Ullevålsveien 107 D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for endringen er å presisere regler som gjelder når man skal ha fest.

Den første endringen tar bort oppfordringen til å bruke vibbo for nabovarsel, fordi vibbo varsler når ikke frem til alle beboere.

Den andre endringen er ulike presiseringer om hvordan man skal ta hensyn til naboer under fest.

Hva som ønskes vedtatt /hva det skal stemmes over): Endre denne paragrafen i husordensreglene.

Gammel tekst:

Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet.

Forslag til vedtak 1

Presisering om skriftlig nabovarsel - ny tekst: Nabovarsel må henges opp på oppslagstavle og informeres via oppslagstavlen på Vibbo hvis man planlegger støyende aktiviteter. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet. Ved fester skal en skriftlig nabovarsel henges opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang i tillegg på Vibbo. Lyden skal dempes senest kl. 23:00.

Forslag til vedtak 2

Presisering av regler ved fest - ny tekst: Man skal ta hensyn til naboer under fester. På grunn av lydforhold i bygningen er det ikke tillatt med musikk- og feststøy på nivå med nattklubb og bruk av kraftig bassutstyr som høres i hele bygget etter kl.22.

Sak 9

Avskiltede kjøretøy ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært en utfordring å få fjernet mopeden som står i bakgården. Både fordi den er uskiltet og fordi styret ikke har tilgang til oppdatert informasjon om leietakere.

Styrets innstilling

Om dette og forslaget vedtas om pålagt bruk og registrering på Vibbo som styret har et annet forslag om så vil dette bli lettere. Men uskiltede og kjøretøyer uten gyldig forsikring bør styret snarest kunne få fjernet.

Forslag til vedtak

Vedtektene utvides med §11: Avskiltede eller kjøretøy uten gyldig forsikring er ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene.

Sak 10

Registrering på Vibbo og bruk av den som kommunikasjonskanal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Legge inn i vedtektene at Vibbo er kommunikasjonskanalen mellom sameiet/styret og eiere/beboere. Eiere er pliktige til å registrere seg der slik at kommunikasjon kan gå enkelt og effektivt på Vibbo. Eiere er også pliktig til å informere styret om leietakere samt invitere inn sine leietakere til Vibbo slik at de også får nyttig og viktig informasjon fra sameiet.

Styrets innstilling

Om det er eldre eller andre ikke-digitale så vil styret være fleksible og hjelpsomme ovenfor disse eksisterende eierne. Nye eiere skal følge vedtektene på dette området.

Forslag til vedtak

Følgende legges inn som i vedtektene som §12: Eiere er pålagt å være registrert og benytte Vibbo som kommunikasjonskanal til styre/sameiet. Eiere er pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon.

Sak 11

Betaling for tilgang til fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaskeriet har driftkostnader og behov for service/reparasjoner og benyttes av en andel av eierne/beboerne i bygningen.

Styret fremmer derfor forslag om at det heretter tas betalt for tilgang til vaskeriet. En mulighet er betaling pr bruk mens det enkleste å administrere og bruke er at låsen skiftes og nøkler/tilgang kan fåes fra styret mot en fast månedlig kostnad.

Om tilgangen misbrukes (låner ut nøkkelen til andre seksjoner) så mister man retten til å benytte fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet om å stemme for dette forslaget og at prisen settes til 500 kroner.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at låsen skiftes og det betales et fast månedlig beløp for tilgang til fellesvaskeriet.

Forslag til vedtak 2

Betalingen settes til å være 500 kroner pr påstartede måned.

Sak 12

Oppdatering av feil informasjon i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtekter og husordensregler leses gjerne av de som vurderer å kjøpe leilighet i boligselskapet så det er viktig at disse er korrekte, blant annet for å unngå misforståelser. Styret anbefaler derfor at husordensreglene korrigeres.

Forslag til vedtak

Styret sørger for å endre/slette informasjon som er feil i husordensreglene: "Vaskeordning Alle beboere har ansvar for trappevask og organisert gjennom egen ordning. Beboerne må sette seg inn i denne ordningen og bidra." Gjelder også dette: "Tørkeloft & klestørk Det er mulighet for klestørking på loftet, men må 'ikke dryppe ved opphenging'. Det er lov å riste tepper, dyner og annet fra balkongen, men pass på at naboen ikke har vinduet åpent!" Og dette: "Bod Beboere har en egen bod både på loftet og i kjeller."

Sak 13

Justering av felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet som legges frem er slik at det kun er minimum av løpende oppgaver styret har mulighet for å følge opp. Det sier seg selv at samme inntekt som i fjor men økte kostnader på alt som kjøpes av varer og tjenester så vil dette bli en utfordrende oppgave for styret i året som kommer. Dersom årsmøtet ønsker at styret skal kunne iverksette nødvendig vedlikehold og utbedringer så må fellesskostnadene justeres opp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har vedtatt en endring i felleskostnadene med 10% for nødvendige utbedringer og det som er relatert til det.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling som følger av kandidatene nedenfor. De ønsker å videreføre nåværende ekstern styreleder Lars Egil Sætrang da de anser at han innehar den kompetansen og erfaringen U107 AS trenger per i dag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel S. Ødegaard
- Line Merete Lund

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

- Gunnar Henriksen
- Peder Skoglund

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Sjøli
- Henrik I. Thommesen

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Det ble litt annerledes styreår med skifte av styreleder underveis. Men tidligere og ny styreleder har hatt løpende god kommunikasjon slik at dette har gått helt fint.

Siden det ble kort tid med ny styreleder og dette ble på vinter halvåret så er det litt begrenset hva som kunne tas tak i. Men det ble utarbeidelse av budsjett, innhenting og vurdering av avtaler med leverandører, foretatt en del befaringer både med styre, beboere og leverandører i tillegg til utarbeidelse av årsrapporten.

Det er ikke anstrengt økonomi pr i dag men det er heller ikke finansiering tilstrekkelig for å gjøre særlig mye utbedringer/vedlikehold. Styret har budsjettert forsiktig og dersom ikke årsmøtet vedtar særlig endring i felleskostnadene så er det kun minimalt med aktiviteter styret kan gjøre det kommende året.

Slikt sett blir dette et litt spesielt årsmøte da en av sakene blir å vedta endringer i felleskostnadene. Uten dette så er det ikke rom for noen aktiviteter/utbedringer i det kommende styreåret. Det er behov for både vedlikehold og visse utbedringer, reforhandling/inngåelse av avtaler for mulige besparelser, kartlegging/registrering av utført vedlikehold og forventede kommende vedlikehold slik at dette blir fulgt opp planmessig og lett tilgjengelig for kommende styret med mer.

Det er startet med å informere ut på Vibbo fra styremøter slik at både eiere og beboere kan bli planmessig oppdatert mellom årsmøtene. Under "temaer" på Vibbo vil det gjennom året legges ut stadig mer informasjon slik at eiere/beboere selv etterhvert kan finne svar på det de trenger uten at styret trenger å kontaktes. Dette fører også til at alle får samme informasjon og behandling.

Noe man må være obs på er forsikringer og bruken av denne for å unngå store økninger i prene fremover. Styret vil vurdere å øke egenandelen på vannlekkasje skader som skyldes manglende vedlikehold i leiligheter eller maskiner tilkoblet vann der. Det vil medføre at de som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller selv anskaffer detektorer for vannlekkasjer kan måtte betale vesentlig større egenandel når det skjer skader. Dette vil også inkludere vannskader som skyldes at eier/beboer ikke sørger for å fjerne is/snø på balkonger/terrasser eller rense avløp slik ard et fungerer som det skal. Viktig at alle leser og er klar over vedtektenes §4 om vedlikehold.

Reservetoalett i kjelleren

Styret har vedtatt at det ikke er boligselskapet som er ansvarlig for å fylle opp med toalettruller der.

Låsen må også skiftes slik at styret har tilgang dit og at håndverkere i arbeid for styret/boligselskapet samt beboere som pusser opp badet kan få tilgang dit (via styret).

Dugnad

Vi arrangerer igjen dugnad hos oss. Den avholdes mandag 12. mai kl 17 til ca kl 19 og det avsluttes med pizza og annet hyggelig. De som ikke er i form til å gjøre fysiske oppgaver kan gjerne stille opp med kaffe/te, kake, dessert eller lignende og delta på det sosiale. Alltid positivt å treffe sine naboer og bli bedre kjent.

Oppgaver utført:

- Gjennomført dugnader
- Deltakelse på kurs og seminarer i OBOS regi
- Håndtert problemer med elektrisk åpning av ytterdører
- Utførte HMS runder
- Opprydding gamle/tidligere dokumenter
-

Avsluttet nye branndører prosjektet. Faktura etc har manglet. Har fremdeles ikke mottatt lovpålagte FDV dokumenter fra leverandør som skal registreres og være tilgjengelig for styret/boligselskapet. Følger opp for å få dette på plass.

- Gjennomgang av avtale med vaktmester.
- Fulgt opp forsikringssakerDiverse vannlekkasjer/skader
  Befaringer og oppfølging av beboere/eiere, både de som har forårsaket skader og de som ble rammet av det
  Fakturering av eiere som har forårsaket skader
  Gjenåpnet sak der det har medført lekkasjer ned i kjellerlokalet i 107D. Problemet/årsaken er ikke utbedret slik at lekkasjer fortsetter.
- Hatt noen befaringer i leiligheter i forbindelse med vannlekkasjer/skader, sjekk av balkonger/betong, takrenner og taket på bygningen.
- Administrasjon av garasjeutleie (inkl endring av avtale om dette).
- Det ble innkjøpt kost og snøskuffe for hver oppgang slik at beboere raskt og enkelt kan hjelpe til ved snøfall frem til det blir måkt av vaktmester etc.
- Styret har startet å informere ut på Vibbo til eiere/beboere etter styremøtene er avholdt.
- Løpende håndtering av henvendelser fra eiere, beboere, leverandører og OBOS.

Oppgaver i tiden fremover:

- Sørge for at boligselskapet har fornuftig økonomi , innebærer god kostnadsoversikt og kontroll
- Mer/bedre fordeling av oppgaver og ansvar mellom styremedlemmene
- Lage beredskapsplaner for styret (ved brann, vannlekkasjer, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet, bortfall av vann) slik at man raskt kan både utføre det som er nødvendig i forhold til myndigheter/uttrykningsetater, leverandører og beboere samt få informert ut.
- Få på plass enkel rutine rundt nøkkelbestillinger
- Få beboere til å fjerne stoler/bord etc fra balkongene → IKKE TILLATT NÅR MAN IKKE SITTER DER!
- Reforhandle avtale med vaktmester (både priser og oppgaver).Innhenter samtidig tilbud fra andre leverandører
- Innhente informasjon om hvilke leietakere det finnes i bygget slik at styret har register som er pålagt over dette (manglende oppfølging av vedtekter)
- Sjekke belysning i alle fellesarealer og på byggets utsideLysstoffrør ikke lenger tilgjengelig eller tillatt å selge, må byttes ut med LED baserte løsninger
- Vurdering rundt inngangsdørene (automatiske dørpumper, nøkkel/brikkesystem)
- Avklare mulig utskiftning av inngangsdører (utenfra og inn, ikke leilighetenes dører) siden Oslo Kommune nå kan dekke opptil 30% av kostnaden om dette gjøres i løpet av sommersesongen i år.
- Avklare priser rundt rens, behandling og beskyttelse av betongdekke
- Vurdere søppelsjaktene, kostnader og alternativer
- Få på plass ny rutine rundt fellesvaskeriet (reservasjoner og eventuelt betaling)
- Utarbeider en bestillingsrutine for beboere til vaktmester og andre tjenester. Beboere skal kontakte styret og ikke vaktmester. For de oppgaver som ikke er avtalt rundt vaktmester oppgaver i boligselskapet må beboerne selv avtale og betale for det som skal utføres.
- Bygningen har ikke noe felles brannvarslingsystem så dette må sjekkes og følges opp av det kommende styret
- Undersøkelse og få dokumentert betong i bygning og balkonger, behov for utbedring eller ikke
- Styret må gjennomgå HMS rutiner og informasjon slik at det stemmer med bygning og behov

- Ta i bruk vedlikehold og bærekraft modulen i styrerommet.no for å kartlegge utførte arbeider og avvik og kommende vedlikeholdsbehov.
- Status belysning fellesområder: lysstoffrør må skiftes ut med LED, bevegelsesfølere/brytere

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULLEVÅLSV 107 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSV 107 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapet 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QHNVA-DBFY1-XGB8Y-JMVH8-4GSKY-K0JE2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 678 076	2 632 677	2 678 000	2 678 000
Garasjer	10	4 839	0	0	0
Andre inntekter	3	7 350	9 350	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 690 265**	**2 642 027**	**2 683 000**	**2 683 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 925	-13 395	-13 395	-15 500
Styrehonorar	5	-127 125	-95 000	-95 000	-110 000
Avskrivninger	14	-9 431	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 342	-8 111	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 895	-97 853	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-65 250	-4 575	-7 500	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-292 317	-61 453	-117 000	-197 000
Forsikringer		-188 914	-170 389	-187 000	-224 000
Kommunale avgifter	9	-362 167	-306 731	-351 650	-403 000
Energi/fyring		-268 431	-306 766	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 414	-159 219	-75 000	-78 000
Andre driftskostnader	11	-278 008	-265 890	-271 000	-282 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 796 221**	**-1 489 383**	**-1 529 545**	**-1 734 500**
DRIFTSRESULTAT		**894 044**	**1 152 644**	**1 153 455**	**948 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 150	2 934	0	0
Finanskostnader	13	-555 433	-503 850	-544 000	-528 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-551 283**	**-500 916**	**-544 000**	**-528 000**
ÅRSRESULTAT		**342 761**	**651 728**	**609 455**	**420 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		342 761	651 728		

ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	933 697	943 128
Tomt		35 000	35 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**968 697**	**978 128**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 759	7 795
Forskuddsbetalte kostnader		19 087	18 604
Andre kortsiktige fordringer	15	8 903	0
Driftskonto OBOS-banken		518 776	603 509
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 650	0
Sparekonto OBOS-banken		657	634
SUM OMLØPSMIDLER		**563 832**	**630 542**
SUM EIENDELER		**1 532 529**	**1 608 670**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	114 500	114 500
Udekket tap	17	-6 607 298	-6 950 058
SUM EGENKAPITAL		**-6 492 798**	**-6 835 558**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 785 655	8 176 036
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 785 655**	**8 176 036**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 273	57 964
Leverandørgjeld		165 923	129 022
Skyldige offentlige avgifter	19	8 065	0
Påløpte renter		2 956	48 923
Påløpte avdrag		0	32 283
Annen kortsiktig gjeld	20	5 455	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**239 671**	**268 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 532 529**	**1 608 670**
Pantstillelse	21	12 350 000	12 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Ullevålsv 107 AS

Lars Egil Sætrang /s/ Yngvild Storli/s/ Benedicte Sviland /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 423 280
Forretningslokale	153 792
tv og internett	71 520
Garasje	22 800
Balkong	6 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 678 076**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	6 000
Opprydding kundereskontro	0
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 350**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 925
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 925**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 127 125.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 145
Andre konsulenthonorarer	-49 105
SUM KONSULENTHONORAR	**-65 250**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-149 276
Drift/vedlikehold VVS	-35 762
Drift/vedlikehold elektro	-17 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 749
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-292 317**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 356
Vann- og avløpsavgift	-244 193
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-109 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-362 167**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	4 839
SUM INNTEKTER GARASJER	**4 839**
SUM GARASJER	**4 839**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 746
Container	-7 780
Annet driftsmateriale	-2 895
Vaktmestertjenester	-137 792
Renhold ved firmaer	-113 224
Andre fremmede tjenester	-1 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 700
Andre kontorkostnader	-2 145
Bank- og kortgebyr	-2 913
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-278 008**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 383
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	767
SUM FINANSINNTEKTER	**4 150**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-555 403
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-555 433**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	443 128
Oppskrevet 1992	500 000
Avskrivning 1%	-9 431
SUM BYGNINGER	**933 697**

Tomten er kjøpt
Gnr.216/bnr.250

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt faktura for oktober, ikke fakturert: Eiendom 41	3 726
Avsatt faktura for desember (faktura 1000346), fakturert i 2025: Eiendom 35	5 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 903**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 114 500.
fordelt på 1 145 aksjer à kr 100.

Aksjene er fordelt på følgende måte:
1 lokale har 35 aksjer
2 lokaler har 18 aksjer hver
1 leilighet har 30 aksjer
31 leiligheter har 28 aksjer hver
2 leiligheter har 26 aksjer hver
1 leilighet har 24 aksjer
5 leiligheter har 20 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-8 904 490	
Nedbetalt tidligere	728 454	
Nedbetalt i år	390 381	
		-7 785 655
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 785 655**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 650
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 415
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 065**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-5 455
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 455**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 785 655
TOTALT	**7 785 655**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	933 697
Tomt	35 000
TOTALT	**968 697**

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLEVÅLSV 107 AS

Organisasjonsnummer: 931019651
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Thomas Wiik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitner ble Kari-Anne Solli foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til ekstern styreleder ble ved valg i 2024 vedtatt månedlig forskuddsvis i henhold til kontrakt på kr 88.068 pr år(KPI justeres 01.01 årlig).
Godtgjørelse til resterende styre utbetales etterskuddsvis for styreperioden 2024 / 2025 og er foreslått å utgjøre kr 27 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Godtgjørelse til øvrige styret for styreperioden 2024 / 2025 foreslås satt til kr 27 000,-.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Godtgjørelse til øvrige styret for styreperioden 2024 / 2025 foreslås satt til kr 40.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Oppdatere vedtektenes §7.1 slik at dette følger loven

Endre slik at dette følger loven og at styremedlemmer velges for 2 år og ikke bare for ett år:

I dagens vedtekter: 7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre

medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets innstilling
Dette vil i tillegg til å følge loven også gi mer stabilitet i styret og litt lettere oppgave for valgkomiteen.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §7.1 (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Vedtektenes §7.1 (2) oppdateres slik at det følger dagens borettslagslov på dette området. Dvs at styremedlemmer velges for 2 år og ikke ett år. Det første året velges dog et av styremedlemmene for ett år slik at ikke hele styret skiftes ut eller trekker seg samtidig.

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.**

8. Endre en paragraf i husordensreglene

Fremmet av: Aleksandra Roos, Aksjeboenhetsnr. 00028 - H0101 Ullevålsveien 107 D

Bakgrunnen for endringen er å presisere regler som gjelder når man skal ha fest.

Den første endringen tar bort oppfordringen til å bruke vibbo for nabovarsel, fordi vibbo varsler når ikke frem til alle beboere.

Den andre endringen er ulike presiseringer om hvordan man skal ta hensyn til naboer under fest.

Hva som ønskes vedtatt /hva det skal stemmes over): Endre denne paragrafen i husordensreglene.

Gammel tekst:

Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Presisering om skriftlig nabovarsel - ny tekst: Nabovarsel må henges opp på oppslagstavle og informeres via oppslagstavlen på Vibbo hvis man planlegger støyende aktiviteter. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet. Ved fester skal en skriftlig nabovarsel henges opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang i tillegg på Vibbo. Lyden skal dempes senest kl. 23:00.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Presisering av regler ved fest - ny tekst: Man skal ta hensyn til naboer under fester. På grunn av lydforhold i bygningen er det ikke tillatt med musikk- og feststøy på nivå med nattklubb. Bruk av kraftig bassutstyr er ikke tillatt. Det skal være nattero etter kl 23:00, og vinduene mot bakgård stenges.

✓ **Vedtatt. Årsmøtet justerte forslaget og vedtok følgende nye bestemmelse i husordensreglene.**

9. Avskiltede kjøretøy ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene

Det har vært en utfordring å få fjernet mopeden som står i bakgården. Både fordi den er uskiltet og fordi styret ikke har tilgang til oppdatert informasjon om leietakere.

Styrets innstilling
Om dette og forslaget vedtas om pålagt bruk og registrering på Vibbo som styret har et annet forslag om så vil dette bli lettere. Men uskiltede og kjøretøyer uten gyldig forsikring bør styret snarest kunne få fjernet.

Forslag til vedtak:
Vedtektene utvides med §11: Avskiltede eller kjøretøy uten gyldig forsikring er ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

10. Registrering på Vibbo og bruk av den som kommunikasjonskanal

Legge inn i vedtektene at Vibbo er kommunikasjonskanalen mellom sameiet/styret og eiere/beboere. Eiere er pliktige til å registrere seg der slik at kommunikasjon kan gå enkelt og effektivt på Vibbo. Eiere er også pliktig til å informere styret om leietakere samt invitere inn sine leietakere til Vibbo slik at de også får nyttig og viktig informasjon fra sameiet.

Styrets innstilling
Om det er eldre eller andre ikke-digitale så vil styret være fleksible og hjelpsomme ovenfor disse eksisterende eierne. Nye eiere skal følge vedtektene på dette området.

Forslag til vedtak:
Følgende legges inn som i vedtektene som §12: Eiere er pålagt å være registrert og benytte Vibbo som kommunikasjonskanal til styre/sameiet. Eiere er pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon.

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

11. Betaling for tilgang til fellesvaskeriet

Vaskeriet har driftkostnader og behov for service/reparasjoner og benyttes av en andel av eierne/beboerne i bygningen.

Styret fremmer derfor forslag om at det heretter tas betalt for tilgang til vaskeriet. En mulighet er betaling pr bruk mens det enkleste å administrere og bruke er at låsen skiftes og nøkler/tilgang kan fåes fra styret mot en fast månedlig kostnad.

Om tilgangen misbrukes (låner ut nøkkelen til andre seksjoner) så mister man retten til å benytte fellesvaskeriet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet om å stemme for dette forslaget og at prisen settes til 500 kroner.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at låsen skiftes og det betales et fast månedlig beløp for tilgang til fellesvaskeriet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Betalingen settes til å være 500 kroner pr påstartede måned.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Årsmøtet vedtar at låsen skiftes og det betales et fast månedlig beløp for tilgang til fellesvaskeriet. Betalingen settes til å være 150 kroner pr påstartede måned.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Oppdatering av feil informasjon i husordensreglene

Vedtekter og husordensregler leses gjerne av de som vurderer å kjøpe leilighet i boligselskapet så det er viktig at disse er korrekte, blant annet for å unngå misforståelser. Styret anbefaler derfor at husordensreglene korrigeres.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

13. Justering av felleskostnadene

Budsjettet som legges frem er slik at det kun er minimum av løpende oppgaver styret har mulighet for å følge opp. Det sier seg selv at samme inntekt som i fjor men økte kostnader på alt som kjøpes av varer og tjenester så vil dette bli en utfordrende oppgave for styret i året som kommer. Dersom årsmøtet ønsker at styret skal kunne iverksette nødvendig vedlikehold og utbedringer så må fellesskostnadene justeres opp.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet har vedtatt en endring i felleskostnadene med 10% for nødvendige utbedringer og det som er relatert til det.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling som følger av kandidatene nedenfor. De ønsker å videreføre nåværende ekstern styreleder Lars Egil Sætrang da de anser at han innehar den kompetansen og erfaringen U107 AS trenger per i dag.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Line Merete Lund

Følgende stilte til valg:
Line Merete Lund

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gunnar Henriksen
Peder Skoglund

Følgende stilte til valg:
Gunnar Henriksen
Peder Skoglund

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Sjøli
Henrik I. Thommesen

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Sjøli
Henrik I. Thommesen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Axel S. Ødegaard

Følgende stilte til valg:
Axel S. Ødegaard

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Kari-Anne Solli /s/

Transaksjon 09222115557543913639 Signert TW2, KS

Protokoll til ekstraordinært generalforsamling 2024 for ULLEVÅLSV 107 AS

Organisasjonsnummer: 931019651
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. oktober kl. 09:00 til 25. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak:
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Linn Skjærstad Johansen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Som tidligere varslet ønsker nåværende styreleder å fratre vervet, og det må derfor foretas valg av ny styreleder. Ingen av beboerne har meldt sin interesse, og det er derfor innhentet tilbud fra ekstern styreleder via selskapet Styre & Ledelse AS.

Vervet avlønnes med NOK 86.000,- pr. år og skal dekke det som er beskrevet i vedlagte avtale. Honoraret utbetales etterskuddsvis pr. måned. I tillegg til oppgitt årlig honorar til ekstern styreleder kommer det et formidlingshonorar som en engangsutgift fra Styre & Ledelse på kr 19 500 eksl. mva.

Innstilling
Valgkomiteen innstiller kandidat Lars Sætrang og er i sin helhet beskrevet i vedlegget som følger ved saken.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang (13 stemmer
)

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Protokollen er digitalt signert av

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Linn Skjærstad Johansen /s/

Etter valget på ekstraordinær generalforsamling består styret av følgende styresammensetning

Styreleder:	Lars Egil Sætrang	2024 - 2025
Styremedlem:	Benedicte Sviland	2024 - 2025
Styremedlem:	Yngvild Storli	2024 - 2025
Varamedlem:	Gunnar M. Henriksen	2024 - 2025

VEDTEKTER FOR AS ULLEVÅLSVEIEN 107

Vedtekter for AS Ullevålsveien 107, org nr 931 019 651 ble
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.04.1998.
Endret på ordinær generalforsamling 28.03.2000, 13.06.2006, 28.05.2008, 10.05.2011,
09.05.2012, 31.05.2016 og 09.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Ullevålsveien 107 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 114.500.- fordelt på 1.145 aksjer á kr 100.-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.
Næringslokalene er unntatt denne regelen.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Ved kjøp av leilighet betales et innflyttingsgebyr på kr. 2000,- i tillegg til de normale eierskiftegebyr. Leietaker betaler også samme gebyr ved innflytting.
Eier plikter å varsle styret om nye leietakere.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Styret skal til enhver tid informeres om hvem som bor i boligen.
Innflyttingsgebyr skal betales av leietakere iht. vedtekt 2-3 (5).
Hyppig korttidsutleie av bolig i forbindelse med Airbnb eller lignende er ikke tillatt.
Aksjeeier kan ikke benytte boligen til næringsvirksomhet.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som inngangsdører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Endringer som vil påvirke fasaden, for eksempel utskiftning av vindu, må ligge innenfor rammer fra Bygningsetaten og skal godkjennes av styret.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Flytting/endring av kjøkken eller bad gjøres på aksjeeiers ansvar
- Det kreves bruk av autoriserte rørleggere og elektrikere
- Det er ikke tillatt å koble seg direkte til vann- og avløpsrør utenfor boligen
- Våtromsnorm må følges.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer med unntak av pkt 7-2 (2).

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

- Bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten
- Selge eller kjøpe fast eiendom
- Ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk

ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 25% av den årlige husleien
- Gjennomføre andre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 25 % av den årlige husleien

(3) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

11. Avskiltede eller kjøretøy uten gyldig forsikring er ikke tillatt på eiendommen eller i garasjen.

12. Eiere er pålagt å være registrert og benytte Vibbo som kommunikasjonskanal til styret/boligaksjeselskapet. Eiere er pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon

HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVEIEN 107

1. Det er obligatorisk kildesortering av søppel i Oslo. **Sjaktene stenges hvis disse bestemmelsene ikke overholdes.**

- Alt avfall skal være i riktig pose med dobbel knute, før det kastes i beholderne i bakgården eller ned i sjakten.
- Glass og metall kastes på kommunens returpunkt og aldri i sjakten.
- Papir må kastes direkte i beholderne i bakgården og aldri i sjakten.
- Pappkartonger rives opp og legges i beholderne for papir.
- Avfallscontainer, søppelsekker, " isekk" o.l. skal ikke plasseres på fortauet foran de tre næringslokalene.

2. Kasser, møbler, emballasjer o.l. skal ikke plasseres i gårds- eller portrom, kjeller eller trappeoppganger. Sykler må ikke parkeres i inngangspartiene da dette hindrer ferdsel og rengjøring. Kun barnevogner kan stå i inngangspartiene.

3. Alle må rette seg etter samtlige regler for vaskeriet, samt oppslag i vaskeriet og på tavlen utenfor.

- Ingen må ta i bruk vaskemaskiner eller tørketrommel uten å ha gjort seg kjent med hvordan maskinene skal brukes.
- Vaskeriet benyttes etter tur i henhold til gjeldende vaskeliste.
- Strømmen til maskiner og tørketrommel blir borte når det i flg vaskelista ikke er lov til å vaske. Tørketrommel og tørkeskap kan benyttes inntil 30 min inn i neste vaskers tid.
- Våte klær må ikke gjenglemmes i maskin eller i stålkum.
- Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Overflødig vaskepulver skal fjernes, lo i filteret på tørketrommel skal fjernes, og klærne skal hentes når de er ferdige. Vinduene skal lukkes, lyset slukkes og rommet skal låses etter bruk.

4. Musikkundervisning tillates ikke uten styrets samtykke. Radio, TV eller musikkanlegg må ikke benyttes slik at de sjenerer øvrige beboere.

5. Om natten (fra kl. 23.00 til kl. 07.00) skal det være ro i leiligheten, så andre beboere ikke forstyrres. Lørdager, søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00.

- Høy musikk/musikkøving og høy støy (boring/hamring/banking/sliping) skal ikke finne sted mellom kl. 17-18 eller etter kl. 21.00.
- Ved større oppussing av leilighet over lengre tid skal støyende arbeid ikke forekomme etter kl 17.00 og ikke på søndager.
- Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet.

6. Brannvesenet krever at brannbalkongene skal ha fri ferdsel. Stoler og bord må kunne fjernes eller klappes sammen når de ikke er i bruk.

- Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. fra brannbalkongene er ikke tillatt.
- Blomsterkasser og -krukker skal henge på innsiden av brannbalkongene.
- Brannbalkongene skal ikke brukes som festareal.
- Røyking på brannbalkongene må gjøres så langt fra naboens vindu/dør som mulig. Man kan kun benytte den del av brannbalkongen som er rett utenfor egen leilighet.
- Alle sluk på balkongene må holdes åpne.

7. Sykler skal parkeres **på sykkelparkering,** slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere og arbeid i gården.

8. Salg og fremleie av leilighetene skal meldes og godkjennes av styret. Det er innflyttingsgebyr for beboere og leietakere, jf. vedtektene punkt 2-3 (5).

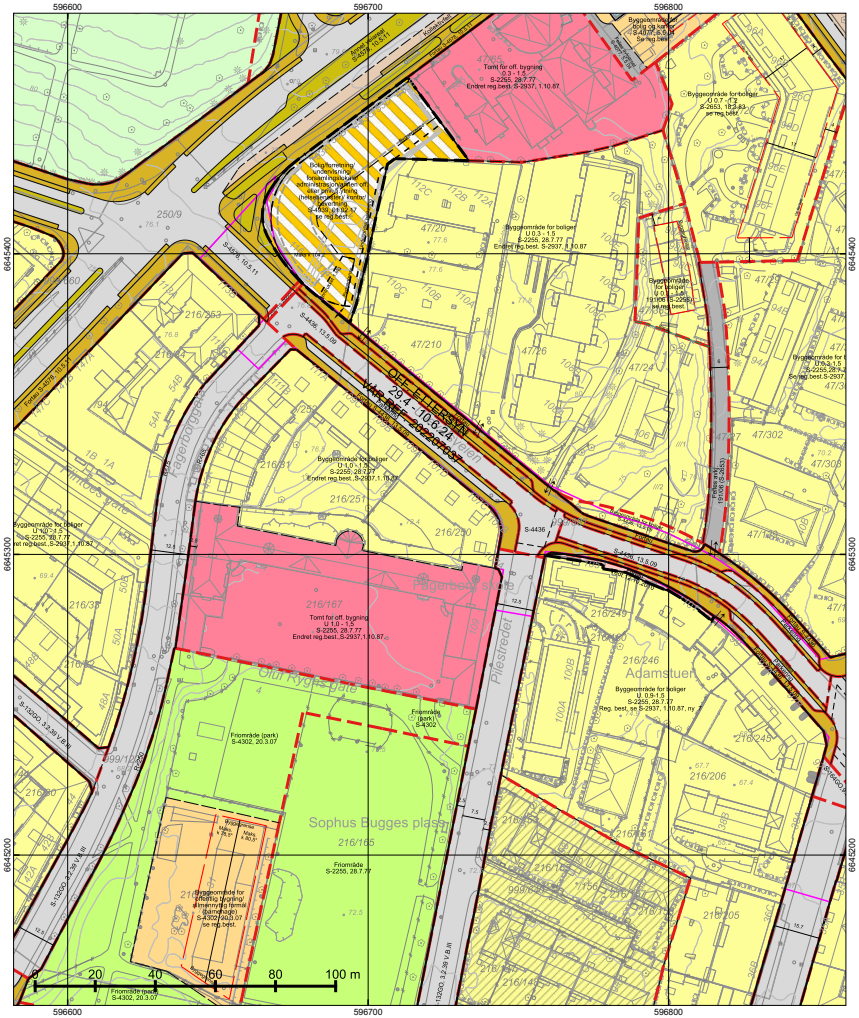
9. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet. Eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

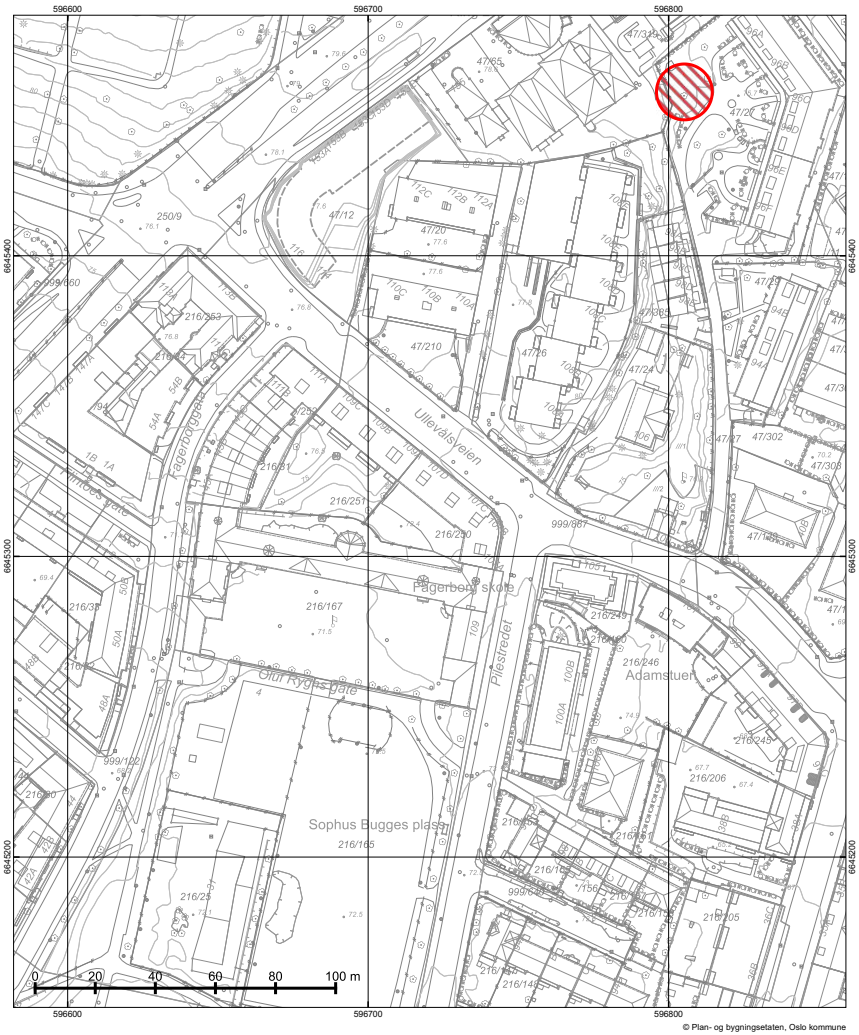
- Enhver aksjonær/beboer er ansvarlig for skade som oppstår på gården eller på andre beboeres bolig på grunn av forsømt vedlikehold i egen bolig, og er erstatningspliktig.
- Beboere skal holde bolig og lokaler tilstrekkelig oppvarmet så vannledningsrør og avløpsrør ikke fryser til.
- Det er ikke tillatt å montere antenner/parabolantenner eller lignende på fasaden mot Ullevålsveien eller bakgården.

10. Dyrehold er bare tillatt etter særskilt tillatelse fra styret. Ethvert dyrehold skal være uten unødig sjenanse for andre beboere, og må avvikles dersom det kommer berettigede klager på dette.

Vis hensyn til hverandre.

Ordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 01.04.98.
Tillegg i pkt 5 vedtatt på generalforsamling 26. april 1999.
Tillegg i pkt 9 vedtatt på generalforsamling 28.03.2000.
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 31.mai 2016.
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 04.05.2023


596600
596700
596800
6645400
6645300
6645200
Ullevålsveien
Pilestredet
Adamstuen
Sophus Bugges plass
Olaf Ryes plass
Fløyveien
Fløyen
Fløyen
Fløyen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

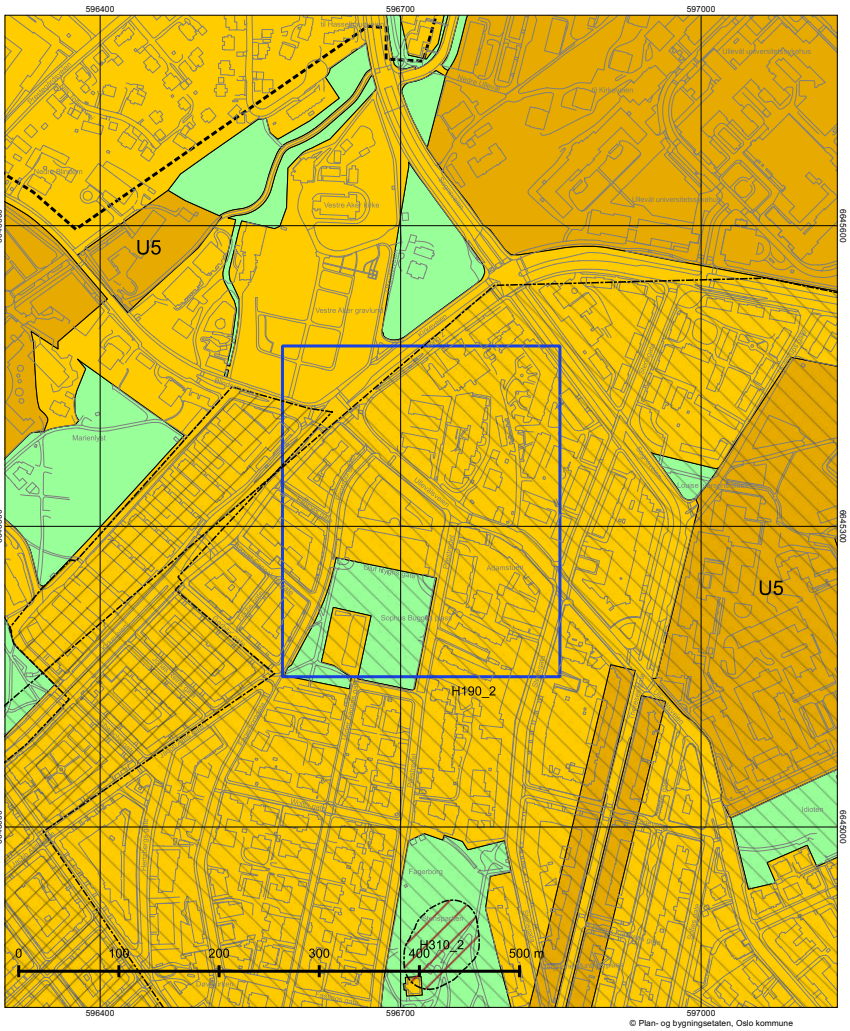
Dato: 27.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 145151/ 86514917
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 107D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/250

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: 27.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145151/86514917
Deres ref.: 41464/ KKH@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

Katinka Krefting Hodnungseth
ULLEVÅLSVEIEN 107D

Dato: 27.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514917
8617353

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 250

Vi viser til bestilling av 20250627 for ULLEVÅLSVEIEN 107D.

GNR. 216 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.04.1929.

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

1018 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

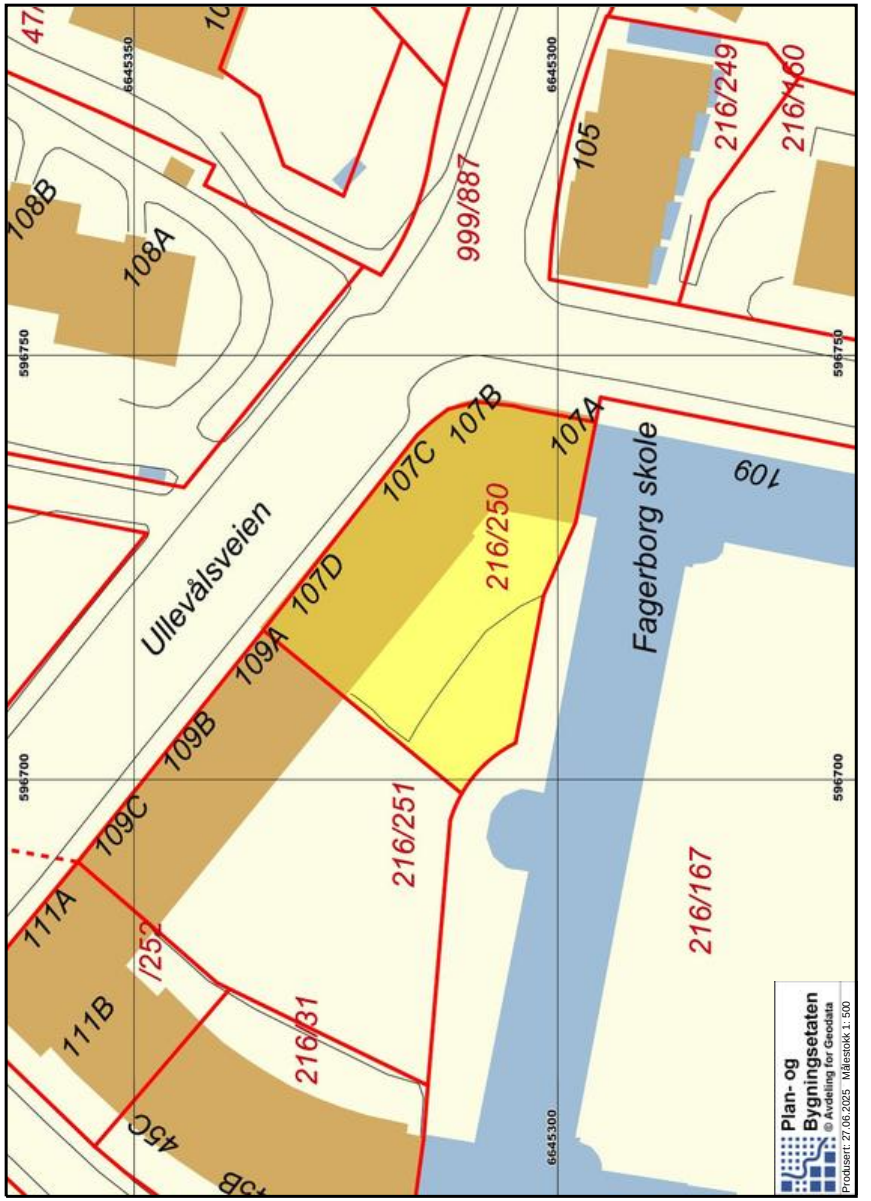
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

S-4436

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORGGATA TIL COLLETTS GATE

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

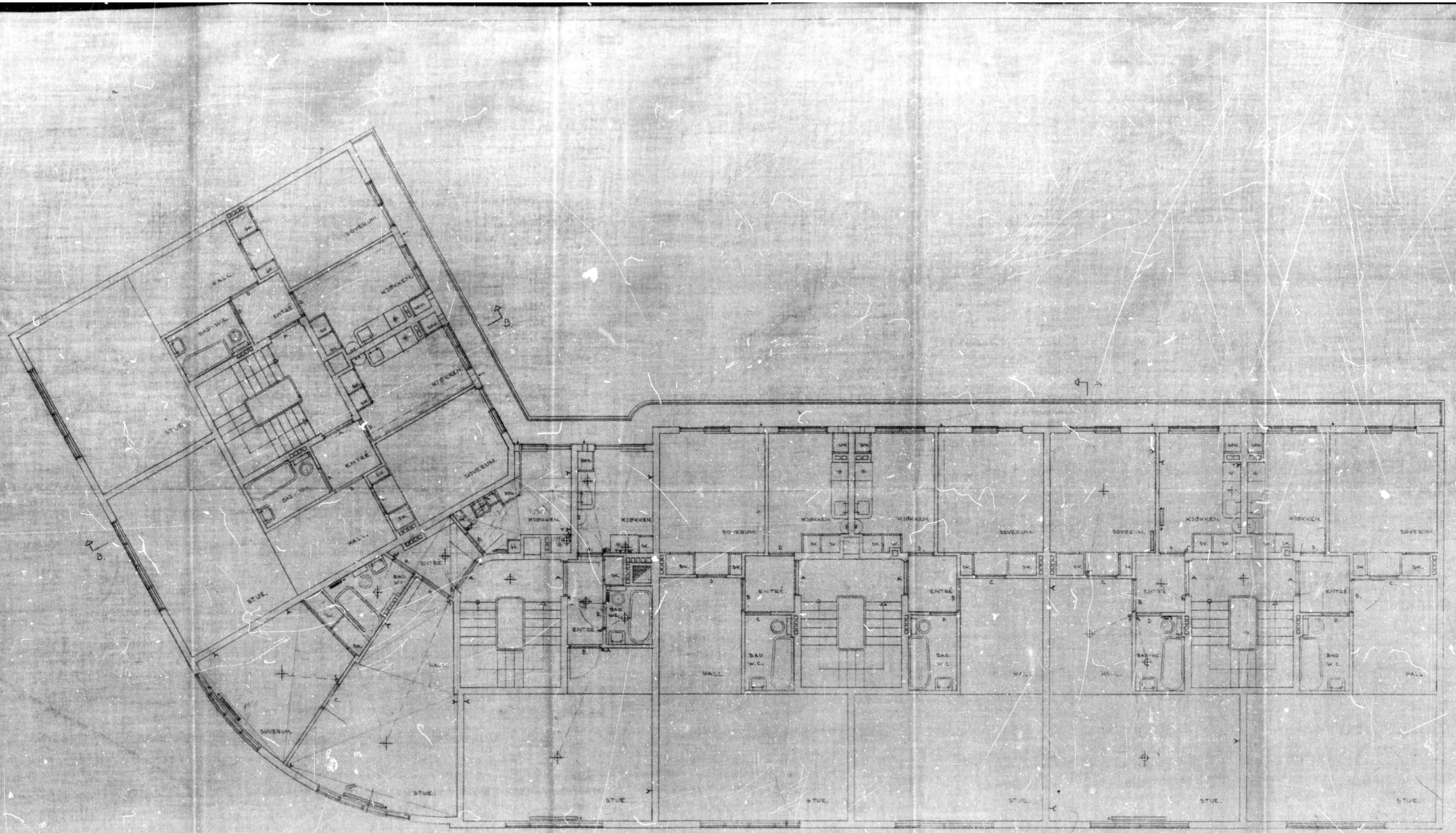
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

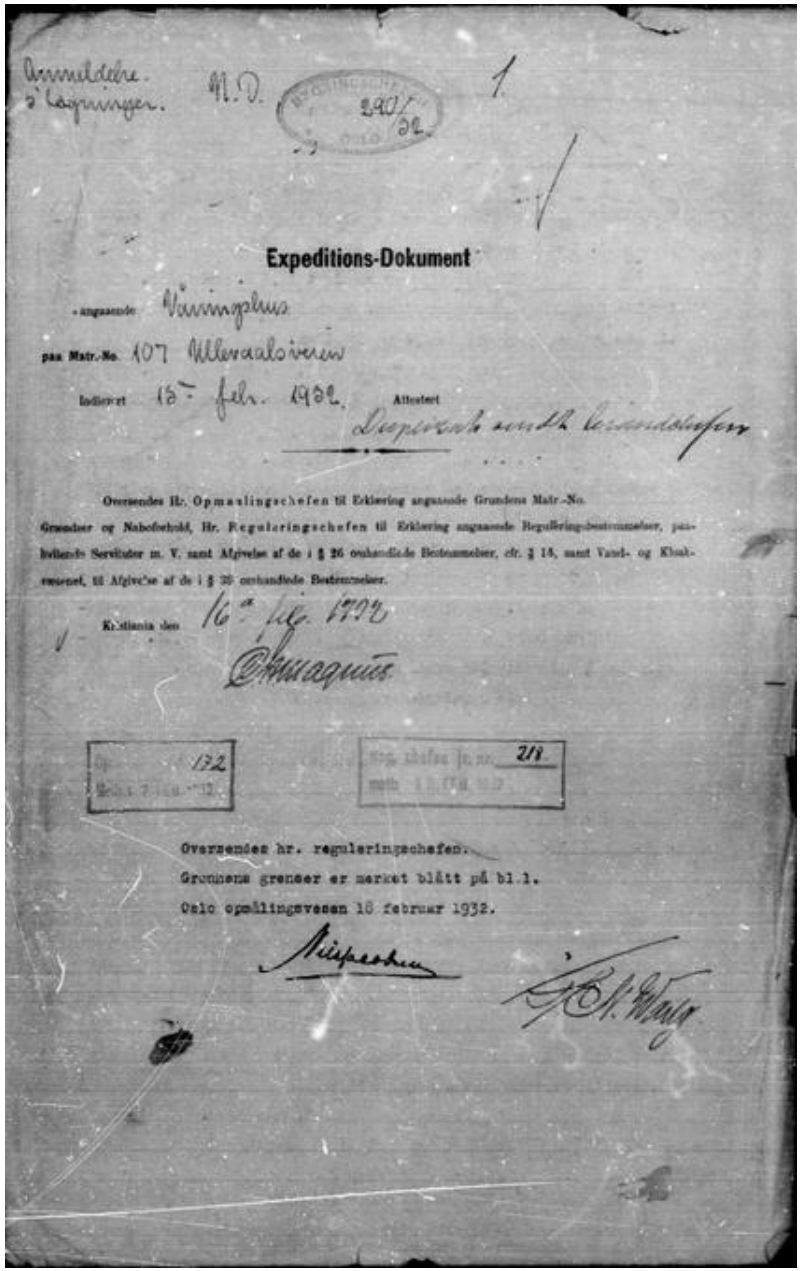
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



NEDFOTOGRAFERT: 19 X

B140

Bl. 240/32



Anmeldelse
i Løpesager.

M. D.

190/32

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vøiingplass

paa Matr.-No. 107 Alleraalsveien

indleveret 15. feb. 1932. Attesteret

Despirzah sendt Reguleringssjefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Nabobebyggelse, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
lydende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 15, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16de feb. 1932

Overs. hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl.1.
Oslo opmålingsvesen 16 februar 1932.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for andre arbeider)

Utskifting vinduer

Ullevålsveien 107		85/2075

Ullevålsveien 107 I/3
v/Tone Rustad,
Karl Johans gate 3
0154 OSLO 1

Siv.ing. Helge Sahjerve,
Klingenbergst.5,

0661 OSLO 1

Fortehold:
Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll.
Kontrollen er derved ikke kunnet utøves herfra.

For byggesjefen

Ole Sandmæs
overingeniør

Ole Sandmæs
overingeniør

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av balkongdør i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ullevålsveien 107 C		83/4098

Byggherre
Einar Storm Rustad
Gullcråsveien 24
0389 OSLO 3

Ansvarshavende
Tømrerm. Knut Tømmernes
Jerpefaret 3 C
0393 OSLO 3

PMB/BS

Dato
25.januar 1985.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C 18 ANDVORD

Ullevålsveien 107D

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

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	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		14 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	14 min 1.3 km

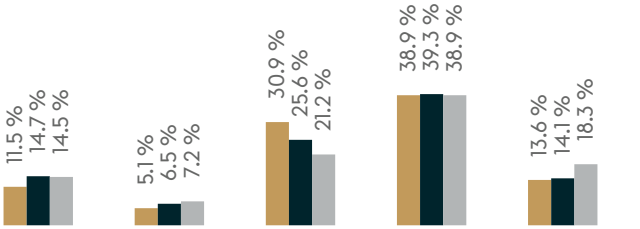
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.1 km
Adamstuen	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
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
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 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	1 min
Fagerborg videregående	2 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min
EVO Adamstuen	6 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0342/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 107D 0359 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 250 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