NORDVIK

Ullevålsveien 113A

2 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 113A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & klassisk 4-roms selveier. Balkong m/ettermiddagssol. Toppetasje. Soverom mot bakgård. Oppussingsbehov. Pen bygård

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**201 380,-**
Totalpris	**8 403 841,-**
Fellesgjeld	**202 461,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 682,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Her får du en meget attraktiv 4-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet, midt på Adamstuen, med kort til vei alle byens fasiliteter. Leiligheten har behov for oppussing, men oppleves som lys og pen. Utgang til balkong med ettermiddagssol fra stuen og en åpen og god planløsning.

Høydepunkter:
-Skap din egen drømmeleilighet
-Peis
-3 boder
-God takhøyde, ca. 2.84m
-Rosett og stukkkatur
-Balkong med ettermiddagssol
-Oppvarming inkludert i felleskostnadene
-Ofte mulighet for leie og kjøp av garasjeplass i området
-2 gode soverom som vender mot rolig bakgård
-Hyggelig utsyn
-Etablert og sjarmerende område fylt med klassiske bygårder.
-Her får du en kombinasjon av historisk arkitektur, gode kollektivmuligheter, nærhet til parker og noen av byens beste tilbud av kafeer og restauranter

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 9 kvm





5. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm




















BOSCH















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0023/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 113A, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 253, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bjørg Marit Baardseth Gallagher

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
200 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 201 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 214 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 92 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. 2 kjellerboder i fellesareal.
Total BRA: 9 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal med skråtak.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
5. etasje: Entre, stue, 2 soverom, spisestue, kjøkken, bad.

Terrasse/balkong: Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Eksterne boder: 2 kjellerboder på hhv 5 og 4 kvm og loftsbod på 3 kvm (15 kvm gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 284 cm i stuen

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon, sikringsskap og skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Spisestue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og bereder (120 liter).

Bygningsdeler med TG3:
Vinduer og dører: TG3 settes pga alder og vesentlig slitasje på balkongdøren. TG2 settes pga alder på vinduer og behov for skifte av ytterdør.
Våtrom: TG3 pga usikker restlevetid og pga alder.

Bygningsdeler med TG2:
Balkong, terrasse, platting: TG2 pga rust på rekkverket, og slitasje på balkongoverflater.
Kjøkken - Overflater og innredning: TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk: TG2 pga alder.
Avløpsrør: TG2 pga alder.
Vannledninger: TG2 pga alder.
Vannbåren varme: TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder: TG2 pga alder.

Bygningsdeler med: TG-IU
Varmesentral: Felles varmesentral.

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 15,2 meter, og rekkverket er målt til 88 cm over gulv.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass (2-lags 2024 på hovedsov).

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

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Utleie skal meddeles styret for registrering.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Varmekabler på bad
-Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene (a-konto)

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 682,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming a-konto (fjernvarme), TV/internett (Telia), betjening fellesgjeld, gårdsforsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
A-konto fyring: Kr 600.00
Lån nr: 1636.49.29; Avdrag IN lån DNB 1636.49.29963: Kr 437.74
Lån nr: 1636.49.29; Renter IN lån DNB 1636.49.29963: Kr 1 251.69
Kabel-TV/Internett: Kr 322.00
Felleskostnader: Kr 3 071.00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 207 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 828 090,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ullevålsveien 113 Sameiet, orgnr. 976846443

Om sameiet
Eiendommen er oppdelt i 32 seksjoner, herunder 4 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Styret har vurdert muligheten for å utbygge loft på taket til sameiet. Årsmøtet 2025 bestemte at styret undersøker muligheten for utbygging og innhenter tilbud før det presenteres nærmere for årsmøte.

Styret har også vurdert muligheten for å installere solcellepanel på taket til sameiet. Dette vil nok bidra til lavere kostnader for sameiet og mulighet for å selge overskuddstrøm tilbake til strømleverandør. Styret har også sjekket opp muligheten for å søke om støtte. Installasjon av solcellepanel ligger et sted mellom 200 000 – 300 000 kr. Styret ønsker å innhente tilbud og vil legge frem dette på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, hvor også finansieringen vil legges frem. Årsmøtet 2025 bestemte at styret innhenter tilbud og ser på muligheter før det presenteres nærmere for årsmøte.

Tidligere vedlikehold:
2023/2024: Rehabilitering av vinduer.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 202 461,-pr. 16.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.49.29963
Rest lånebeløp: 6 167 290,90
Innfrielsedato: 30.10.2046
Rente type: 6.50%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 57 583,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt og krever ikke styrets godkjennelse.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 21058299

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 008 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Felles bakgård er opparbeidet med betongdekke og har blomsterpotter med diverse beplantning, sittegrupper og sykkelparkering.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Fagerborg/Adamstuen, med kort vei til populære områder som Majorstuen, St. Hanshaugen og Bislett. I nærområdet finnes et bredt spekter av servicetilbud, og dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi ved "Idioten" på Adamstuen eller Bunnpris.

Bogstadveien ligger kun en kort spasertur unna og byr på et rikt utvalg av butikker, inkludert mote- og sportsforretninger, apotek, vinmonopol, dagligvare og øvrige servicetilbud. Området er også kjent for sitt gode utvalg av kafeer og restauranter. Blant favorittene finner man Oslo Raw Bakery, Lett, Baker Hansen og Godt Brød – ideelle steder for en kaffepause. Det finnes også flere populære restauranter på St. Hanshaugen og Bislett, som blant annet St. Lars og Roze Gastro.

Nærområdet byr på rikelige rekreasjonsmuligheter med Marienlystparken, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken innen kort gangavstand. Frognerparken huser i tillegg Vigelandsanlegget, Frogner stadion og Frognerbadet. For treningsinteresserte finnes det flere treningssentre i gangavstand fra leiligheten.

Området rundt har et svært godt kollektivtilbud med kort gangavstand til flere buss- og trikkeholdeplasser, blant annet Adamstuen og Stensgata. Buss Vestre Aker Kirke (Kirkeveien)Her går det hyppige avganger i flere retninger, som gir enkel og effektiv forbindelse til sentrum, Majorstuen, Sagene, Grünerløkka og øvrige deler av byen. Det er også god tilgang til trikk, som gir transport gjennom sentrale områder av Oslo. Majorstuen T-banestasjon ligger innen rimelig gangavstand med linjer som gir rask forbindelse til både øst og vest i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Saksnummer 2025/11348: Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk. Status: Under behandling.

Det er gitt rammetillatelse, samt igangsettingstillatelse, for oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer i Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E. 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.

Saksnummer 2025/06772: Detaljregulering, Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Status: Under behandling.

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/216/253/31:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900114 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:253
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1882 - Dokumentnr: 900131 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:253
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1984 - Dokumentnr: 54008 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/417
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 163 175,- 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 24. januar 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler
Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-

kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ullevålsveien 113A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Heltberg Bislett		15 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.4 km

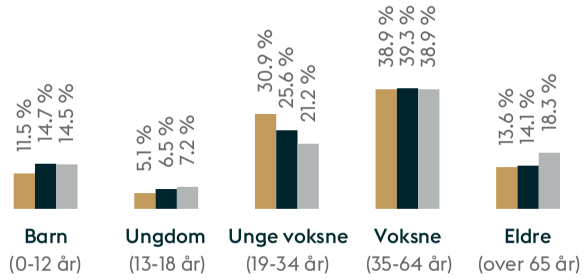
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 🚶 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	4 min 🚶 0.3 km
Blindern	Linje 4, 5	14 min 🚶 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚗 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.1 km

Barnehager

Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	57 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	3 min 🚶 0.2 km
Blindernveien SiO (0-5 år)	40 barn	4 min 🚶 0.3 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 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	1 min
Fagerborg videregående	3 min
Fresh Fitness Ullevål	3 min
EVO Adamstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

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 2026

Ullevålsveien 113A
0359 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1932
BRA:	104 m^2
BRA-i:	92 m^2
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	7	2	1

Supertakst

GNR: 216 BNR: 253 SNR: 31

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Ullevålsveien 113A
0359 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39055

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført eltilsyn. Anbefaler innhenting av denne. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon for utført eltilsyn anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG3 settes pga alder og vesentlig slitasje på balkongdøren. TG2 settes pga alder på vinduer og behov for skifte av ytterdør.
Våtrom	TG3 pga usikker restlevetid og pga alder.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga rust på rekkverket, og slitasje på balkongoverflater.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga alder.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmesentral.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 15,2 meter, og rekkverket er målt til 88 cm over gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.1.2026	**15.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørg Marit Baardseth Gallagher** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ullevålsveien 113A, 0359 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**253**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**31**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1932**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass(2-lags 2024 på hovedsov).

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988	Bad pusset opp.	Nei
2025	Eier opplyser at Eltilsyn er utført på boligen. Dokumentasjon: Ikke fremvist dokumentasjon.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**3**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**3** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal med skråtak.	**0**	**0**
5. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**2**
Kjeller	**9**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i.	**9** Romfordeling: 2 kjellerboder i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**104**	**92**	**12**	**0**	**2**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	15	3	12
Totalt m²	**15**	**3**	**12**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: 2 kjellerboder på hhv 5 og 4 kvm og loftsbod på 3 kvm (15 kvm gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 284 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen har betonggulv og rekkverk av stål. Det er registrert rust på rekkverket, men ikke vurdert som fare for liv/helse på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler rehabilitering av balkongen på sikt. Dette er normalt sameiet/borettslagets ansvar.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: Koplede og 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer. Enkelte vinduer har varevindu med ett lag glass utenpå isolerglassvinduet.
Innerdører: Profilerte innerdører med massiv kjerne. Ukjent alder.
Ytterdører: Begge ytterdører i hovedplan er umerket og har dermed ukjent brannmotstand.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte vinduer er skiftet i etterkant av byggeår. Siste er soveromsvinduet som er fra 2024.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

(TG3) BALKONGDØR:
Døren er fra byggeår og har originale glass og trekarm. Døren har vesentlig oppgraderingsbehov, men vi anbefaler å bevare døren om mulig av hensyn til bygningsvern. Treverket har stor andel kjerneved og døren er av høy kvalitet som vil gi lang levetid dersom den kan restaureres.

(TG2) VINDUER:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

(TG2) DØRER:
Ytterdørene har ukjent brannmotstand og eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for utskifting av disse dørene på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

VINDUER
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

DØRER
Årsak: Alder.
Konsekvens: Treverket slites og kan råtne over tid.
Tiltak: Ytterdører bør skiftes ut. Balkongdøren bør restaureres.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet har innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsgrad 2 settes pga generell slitasje på kjøkkenet og behov for rehabilitering av vannledning, avløp og innredning, men det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

På kort sikt anbefales det å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Vifte til kjøkkenventilator fungerer men vurderes til TG2 pga alderen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Påregn utskifting av kjøkkenvifte i forbindelse med rehabiliering av kjøkkenet.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 15,2 meter, og rekkverket er målt til 88 cm over gulv.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing i 1988.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk



Bilde av sikringsskap i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert i skap over vaskemaskin.
Årstall
1988
Størrelse
120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.12 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltaking er ikke utført ettersom badet har installert dusjkabinett som leder vann direkte til sluket og det dermed ikke er noe bruksvann på overflatene. Risiko for skade på eventuelle bakenforligende rør ved hulltaking gjør at vi av rutine ikke tar hull i veggkonstruksjon på bad med dusjkabinett hvor vannet ledes rett til sluk.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haggren, Tore	9578-5995-4-913525	2026-01-22 20:31:14

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
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 113A, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Bjørg Marit Baardseth Gallagher

Fullmektige
Tore Haggren for Bjørg Marit Baardseth Gallagher

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 1988

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bjørg Gallagher

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: tba
Forsikret i: Fremtiden

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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: 8-0023/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haggren, Tore	**2026-01-22**

Identifikasjon

bankID Haggren, Tore

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0023/26
Vår ref.: 612-1-31/9461
Dato: 16.01.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Ullevålsveien 113.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Ullevålsveien 113**
Organisasjonsnummer:	976846443
Gårds- og bruksnummer:	216 / 253
Seksjons-/andelsnummer:	31
Adresse:	Ullevålsveien 113A, 0778 OSLO
Eier/medeier:	Bjørg Marit, Baardseth Gallagher

FELLESKOSTNADER

A-konto fyring	600.00
Lån nr: 1636.49.29; Avdrag IN lån DNB 1636.49.29963	437.74
Lån nr: 1636.49.29; Renter IN lån DNB 1636.49.29963	1 251.69
Kabel-TV/Internett	322.00
Felleskostnader	3 071.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 682.43**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 294 090**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 57 583

Se siste ligningsopplysninger per 31.12.2024 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.49.29963
Rest lånebeløp:	6 167 290,90
Innfrielsedato:	30.10.2046
Rente type:	6.50%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.49.29963
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.50%,
Restsaldo:	**kr 202 461,57**
Innfrielseslån:	30.10.2046

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei, klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, overdragelse/kjøper skal ikke godkjennes av styret.
Utleie:	Ja.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 21058299
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt og krever ikke styrets godkjennelse.
Parkering:	Gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.
Sikringsordning:	Nei
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon: 2021/2024: Rehabilitering av vinduer
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører ECIT NORIAN Eiendomsforvaltning: eiendom@norian.no

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Ullevålsveien 113 org.nr. 976846443

Møtedato:	tirsdag, 6. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Bakgården
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	James Mawell-Stewart

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Elin Olsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
14 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 17 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 0b8a6edf-81d6-45c4-a877-d5cabd3c779c

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	James Maxwell-Stewart	På valg: 2025
Styremedlem	Christian Hallvard Dahl Nielsen	På valg: 2025
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2025
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. James Maxwell-Stewart ble valgt til styreleder for ett år, ved akklamasjon.

Marianne Welhaven Løchen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Tommy Tønnessen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Kjersti Landsjø Aasen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	James Maxwell-Stewart	På valg: 2026
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2026
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2026
Styremedlem:	Kjersti Landsjø Aasen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 0b8a6edf-81d6-45c4-a877-d5cabd3c779c

7. Innkomne saker

7.1. Utbygging av loft

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret har vurdert muligheten for å utbygge loft på taket til sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering

Styrets innstilling:
Tas til orientering

Vedtak: Tatt til orientering
Styret undersøker muligheten for utbygging og innhenter tilbud før det presenteres nærmere for årsmøte.

7.2. Solcellepanel – orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret har vurdert muligheten for å installere solcellepanel på taket til sameiet. Dette vil nok bidra til lavere kostnader for sameiet og mulighet for å selge overskuddstrøm tilbake til strømleverandør. Styret har også sjekket opp muligheten for å søke om støtte. Installasjon av solcellepanel ligger et sted mellom 200 000 – 300 000 kr.

Styret ønsker å innhente tilbud og vil legge frem dette på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, hvor også finansieringen vil legges frem.

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak: Tatt til orientering
Styret innhenter tilbud og ser på muligheter før det presenteres nærmere for årsmøte.

Document ID: 0b8a6edf-81d6-45c4-a877-d5cabd3c779c

7.3. Vedlikehold på utsiden av bygningen ved Fagerborg gate – orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tas til orientering

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak: Tatt til orientering

7.4 Søppelskur

Forslagsstiller: Seksjon 28 - Marianne Welhaven Løchen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ønske om å bygge et skrur med lås rundt søppelkassene ved joker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ønske om å bygge et skrur med lås rundt søppelkassene ved joker slik at uteområdet blir pent og hindrer uvedkommende i å benytte sameiets søpleklasser

Styrets innstilling:
Styre ønsker det.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Møtet ble avsluttet klokken 17:45. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Elin Olsen

Document ID: 0b8a6edf-81d6-45c4-a877-d5cabd3c779c

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 0b8a6edf-81d6-45c4-a877-d5cabd3c779c

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-07 06:26:45 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - ba321fe6-993c-4f8f-b05f-f23daa11e1c1

2025-05-07 06:29:39 UTC+00:00

Elin Olsen

bankID

NO BankID - a354831f-f767-4a36-971d-6945c17d1cb6

Document ID: 0b8a6edf-81d6-45c4-a877-d5cabd3c779c

VEDTEKTER FOR

Sameiet Ullevålsveien 113

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn og betegnelse

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 113 og omfatter eiendommen gnr. 216, bnr. 253 i Oslo kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen, gnr. 216, bnr. 253 i Oslo og ivareta seksjonseiernes felles interesse gjennom forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 3 Eierforhold

Sameiet består av 32 seksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Hver seksjon følger hjemmelen på den respektive seksjonen. Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har hver andelseier full disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende plikter og rettigheter.

Eier har rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret for registrering. Det er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper er kjent med disse vedtektene og de gjeldende husordensregler.

For seksjonseierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert gjeldende vedtekter og at vedtektene er en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler.

Årsmøtet

§ 4 Om årsmøte og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet og ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist – minimum 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest én uke før årsmøtet skal styrets årsrapport, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiets felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 5 Saker som skal behandles på årsmøte

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Sameiets budsjett for inneværende kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 6 Stemmerettsregler

Hver seksjonseier har **én** stemme. Eventuell fullmakt fra andre seksjonseiere må fremlegges skriftlig ved konstituering av møte.

Inhabilitet: Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmakt delta i noen avstemning på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning på Årsmøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende seksjonseier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre deltakerne velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Styret

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret består av en leder og to andre medlemmer. Styremedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall for 1 år. Styrets leder velges

særskilt for 1 år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan i tillegg utnevnes inntil to varamedlemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i ekstraordinært årsmøte eller årsmøte. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner myndighet til å ta avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til ekstraordinært Årsmøte eller årsmøte.

Styret må på ordinært årsmøte gjøre seksjonseierne kjent med alle saker av stor viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av større arbeider som ikke kan utsettes. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, samt utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, parabolantenne, reklame eller lignende skal forelegges årsmøtet med innstilling fra styret.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøte

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat for styremøter og disse skal være tilgjengelige for alle beboere. For tiden lagres disse i egen mappe på sameiets Google Disk. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 11 Ansvar

Seksjonseierne hefter innbyrdes i henhold til eierandelens størrelse og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

For forpliktelser utad, hefter sameiet som sådant. Den enkeltes ansvar er begrenset til eierandelen.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Selgeren av en seksjon blir ikke fri for ansvaret for skyldige fellesutgifter ved å selge seksjonen.

Kjøper av seksjonen er også ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med sameiet.

Seksjonseier som leier ut sin seksjon har det hele og fulle ansvar for leietakers eventuelle brudd på disse vedtektene og husordensreglene.

Ved salg eller utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret eller forretningsfører.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 12 Bruk og utnyttelse

Sameiets arealer skal benyttes i henhold til bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og eller på den måte styret bestemmer. Ingen seksjonseier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

Vedlikehold

§ 13 Vedlikehold

§ 13.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde seksjonen:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- vinduer og ytterdører til seksjonen.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til seksjonen.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer inkl. karm og ytterdører inkl. karm.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og felles inngangsdører, er sameiets ansvar.

I den utstrekning seksjonseierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§13.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§13.3 Bygningsmessige arbeider:

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om

bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§13.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap som påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom seksjonseieren sannsynliggjør at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor seksjonseiers kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eietid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

§ 14 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 15 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører, jfr eierseksjonslovens § 41.

§ 17 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter til sameiets/eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Mellom seksjonseierne skal utgiftene deles i henhold til seksjonenes eierbrøk, såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostnadene ulikt mellom seksjonseierne, såfremt det er saklig grunn for dette – for eksempel hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av seksjonseierne.

Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjettet skulle oppstå, har styret rett til å utligne disse på seksjonseierne etter eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et forskuddsvis og månedsvis à konto beløp med forfall den første virkedag i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av

fellesutgifter senest 2 – to – måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte fra sameiets side som vesentlig mislighold.

§ 17 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 18 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarselen vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en seksjonseier ikke rettidig betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkeringsbestemmelser, atferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

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

§ 19 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 20 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonslovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke.

Oslo, 01.06.2023

Sameiet Ullevålsveien 113

HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVEIEN 13 A-C

1. **Dører**
   Alle låsbare dører skal være låst til enhver tid for sikring mot eventuelle innbrudd.

2. **Fellesarealer, oppganger etc.**
   Det er ikke tillatt å plassere sykler, kjelker o.a. i portrom, trappeoppgang eller i andre fellesarealer. Sykler skal plasseres i bakgården. Gjenstander som skap o.l. i baktrapper må ikke sperre for fri adgang. Fyrstikker og levende lys må ikke anvendes på loft, kjeller eller boder.

3. **Søppel og avfall**
   Husholdningssøppel skal pakkes inn for å unngå generende lukt. Større gjenstander som ikke får plass i kassene, må ikke settes på siden av disse. Slike gjenstander må eierne selv fjerne.

4. **Vaskerom**
   Vaskerommene skal holdes i orden av brukeren. Instruksen for vaskerommene og bruksanvisning for vaskemaskin skal følges. Ved uansvarlig/uforsiktig bruk av vaskemaskinen, er bruker selv ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader på vaskemaskinen.

5. **Tørkerom**
   Tørkerom for de respektive oppganger benyttes, og tøyet fjernes så snart det er tørt. Hvis plassmangel, kan det store felles tørkerom benyttes.

6. **Tørkeplass i bakgården**
   Tørkeburet (det store) er felles for alle oppganger og kan benyttes alle dager unntatt søndag. Tøy o.a. må fjernes så snart det er tørt. Banking av tepper fra balkong er ikke tillatt.

7. **Vannskade**
   Vannskader i egen leilighet som skyldes lekkasje fra vannkran, vaske/oppvaskmaskiner, beredere, WC o.a., er eieren selv ansvarlig for og derfor erstatningspliktig i den utstrekning skaden ikke dekkes av gårdens forsikringsselskap – selvassuransen dekkes av eieren. Eieren må sørge for at sentralvarmeanlegget og vannrør tilhørende dette ikke fryser. Vannskader som er oppstått fra gårdens felles vann- og rørsystem dekkes av gårdens forsikringsselskap. Under alle omstendigheter skal vannskader øyeblikkelig meddeles styret/forretningsfører ev. vaktmester. Det er viktig at styret snarest får klarlagt vannskadens omfang og i hvilken grad den har skadet bygningen.

8. **Skilting-navneplater**
   Skilter, innskripsjoner, utstillingskasser, reklame, innkledning av balkong, flaggstenger kan bare settes opp etter spesiell avtale med styret. Det er ønskelig at enhver ajourfører navneplate på postkasse og tavlen i gangen.

9. **Ro og orden**
   Det skal være ro i gården fra kl. 22.00 til 07.00 (søndag-torsdager) og fra kl. 23.00 til 07.00 (fredag-lørdag). Ellers anmodes man om å vise hensyn til naboer.

10. **Trivsel**
    Vis hensyn og følg ordensreglene! Gjør styret oppmerksom på skader o.a og ta selv aktiv del o å gjøre Ullevålsveien 113 til et trivelig sted å bo.

Oslo, den 7.april 1987
STYRET

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 113
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 113

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 06.05.2025
Tidspunkt: 17:00
Sted: Bakgården i Ullevålseien 113

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet Narvesen Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 50 000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	James Maxwell-Stewart	På valg: 2025
Styremedlem	Christian Hallvard Dahl Nielsen	På valg: 2025
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2025
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
James Maxwell-Stewart stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Kandidater velges under møtet

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utbygging av loft

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret har vurdert muligheten for å utbygge loft på taket til sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering

Styrets innstilling:
Tas til orientering

7.2. Solcellepanel – orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret har vurdert muligheten for å installere solcellepanel på taket til sameiet. Dette vil nok bidra til lavere kostnader for sameiet og mulighet for å selge overskuddstrøm tilbake til strømleverandør. Styret har også sjekket opp muligheten for å søke om støtte. Installasjon av solcellepanel ligger et sted mellom 200 000 – 300 000 kr.

Styret ønsker å innhente tilbud og vil legge frem dette på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, hvor også finansieringen vil legges frem.

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

7.3. Vedlikehold på utsiden av bygningen ved Fagerborg gate – orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tas til orientering

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

7.4 Søppelskur

Forslagsstiller: Seksjon 28 - Marianne Welhaven Løchen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ønske om å bygge et skrur med lås rundt søppelkassene ved joker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ønske om å bygge et skrur med lås rundt søppelkassene ved joker slik at uteområdet blir pent og hindrer uvedkommende i å benytte sameiets søpleklasser

Styrets innstilling:
Styre ønsker det.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Ullevålsveien 113
org. nr. 976846443

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	James Maxwell-Stewart
Styremedlem	Christian Hallvard Dahl Nielsen
Styremedlem	Tommy Tønnessen
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	216 / 253

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	max@cru.no
Postadresse:	Sameiet Ullevålsveien 113 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Ullevålsveien 113 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	Narvesen Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	21058299

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

- Styre har satt i gang et digital HMS system og har kommet med et betydelig bedre brannvarselingssystem i løpet av 2024.
- Alle har fått ny måler for fjernvarming til å hjelpe å redusere kostnader.
- Ny internett avtale.
- Vindu prosjektet er ferdig
- Utbedring av taket
- Avsluttet saken angående garasjen

Styret i Sameiet Ullevålsveien 113

Sameiet Ullevålsveien 113
2024

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 113

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		2 705 172	1 620 458	1 779 147	3 100 180
Andre inntekter		2 783	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 707 955**	**1 620 458**	**1 779 147**	**3 100 180**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Vaktmestertjeneste		66 889	0	0	104 154
Renhold		44 916	70 385	68 900	63 500
Kabel-TV/Bredbånd		187 765	179 354	182 700	195 300
Kommunale avgifter		387 021	330 470	403 200	437 300
Strøm og nettleie		35 776	14 291	37 400	26 300
Andre driftskostnader	3	28 392	16 848	3 900	7 800
Reparasjon og vedlikehold	3	1 454 317	862 323	50 000	150 000
Eksterne tjenester	3	167 898	138 993	132 041	95 500
Serviceavtaler	3	28 349	28 677	29 400	166 300
Forsikringer		147 946	126 723	144 700	161 200
Andre kostnader	3	46 440	23 025	28 200	25 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 652 757**	**1 848 140**	**1 137 491**	**1 489 444**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**55 198**	**-227 682**	**641 656**	**1 610 735**
DRIFTSRESULTAT:		**55 198**	**-227 682**	**641 656**	**1 610 735**
Finanskostnader		496 233	426 449	480 000	487 800
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-496 233**	**-426 449**	**-480 000**	**-487 800**
ÅRSRESULTAT		**-441 035**	**-654 131**	**161 656**	**1 122 935**
Resultat		**-441 035**	**-654 131**	**161 656**	**1 122 935**
Overført til udekket tap		**0**	**-654 131**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-441 035**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-441 035**	**-654 131**	**0**	**0**

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 113

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	8 000	8 000
Sum varige driftsmidler		**8 000**	**8 000**
Sum anleggsmidler		**8 000**	**8 000**
Kundefordringer		47 869	157 267
Forskuddsbetalte kostnader		128 700	160 564
Sum fordringer		**176 569**	**317 831**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	495 267	1 108 949
SUM OMLØPSMIDLER		**671 836**	**1 426 781**
SUM EIENDELER		**679 836**	**1 434 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-6 499 964	-6 058 929
Sum opptjent egenkapital		**-6 499 964**	**-6 058 929**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-6 499 964**	**-6 058 929**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 300 603	7 151 999
Sum annen langsiktig gjeld		**6 300 603**	**7 151 999**
Leverandørgjeld		26 799	216 992
Annen kortsiktig gjeld		852 398	124 718
Sum kortsiktig gjeld		**879 197**	**341 711**
SUM GJELD		**7 179 800**	**7 493 710**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**679 836**	**1 434 781**

OSLO, /
Sameiet Ullevålsveien 113

James Ian Maxwell-Stewart
Styrets leder

Marianne Welhaven Løchen
Styremedlem

Tommy Tønnessen
Styremedlem

Christian Hallvard Dahl Nielsen
Styremedlem

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

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

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 038 695
Leie vaktmesterbolig fra august 2024	116 000
Leie tørkerom	6 000
Fakturert eks.ordinær innbetaling (Innfr.IN Lån DNB 1636.49.29963)	719 633
Fakturert renter og avdrag Lån 1636.49.29963	627 996
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	187 512
Fakturert garasjeleie	9 336
Andre inntekter	2 783
Sum driftsinntekter	**2 707 955**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	21 682
Andre driftskostnader eiendom	6 710
Sum andre driftskostnader	**28 392**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	9 965
Arbeid ihht kontrakt - Taktekker Oslo/Blikkenslagerservice Johansen	485 000
Rehabilitering av vinduer - Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS	1 069 265
Innbetaling Fremtind forsikring skadenr. 00021058299-00004	-153 169
Brannvarsling og skallsikring annet	43 256
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 454 317**

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	11 961
Andre konsulenthonorarer	34 032
Meglerhonorar - Pensum Forsikringsmegling AS	18 905
Forretningsførsel og regnskap	90 625
Ligningsoppgaver	8 500
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**167 898**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	8 766
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	19 583
Sum serviceavtaler	**28 349**

Andre kostnader

	2024
Leie container	18 543
Annen leiekostnad - Stilas leie	5 563
Lisens og systemkostnader	7 625
Kontingent	1 953
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 418
Gebyrer ved purring	1 631
Annen kostnad	2 707
Sum andre kostnader	**46 440**

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Note 4 Anleggsmiddel

	Leilighet	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	8 000	8 000
Tilganger i året	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**8 000**	**8 000**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	**0**	**0**
Balanseført	**8 000**	**8 000**
Årets avskrivninger	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	495 267
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**495 267**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negativ Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-6 058 929	**-6 058 929**
Årsresultat	-441 035	**-441 035**
Saldo 31.12	**-6 499 964**	**-6 499 964**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er inansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	7 500 000
Restlån per 01.01.	7 151 999
Nedbetalt i år	131 763
Innfrielse	496 889
Innfrielse	222 744
Restsaldo per 31.12.	**6 300 603**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2046
Renter: 7,45%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 6 300 603 til kredittinstitusjoner, derav kr 5 761 359 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-09 14:53:39 UTC+00:00

Marianne Welhaven Løchen

bankID

NO BankID - d7dce921-b117-4afd-92a8-a99717829b1d

2025-04-09 15:42:37 UTC+00:00

Tommy Tønnessen

bankID

NO BankID - 26eb0ee1-3e1e-400d-9d93-1fce69a08508

2025-04-14 05:52:30 UTC+00:00

James Ian Maxwell-stewart

bankID

NO BankID - e86a68c1-5469-4528-816c-220360ae12c8

2025-04-23 16:52:41 UTC+00:00

Christian Hallvard Dahl Nie...

bankID

NO BankID - d6a86fdc-0a91-4a97-a2bf-eb7e7ca0ae97

Document ID: f605ec14-3c88-41ba-803a-0c9ea50f98b3

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.04.2025 09:23:34

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 113

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullevålsveien 113 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmeldingen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.04.2025

finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.04.2025

Innmeldelse
& Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.I.-No. 1102/27
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med garasje

på matr.-nr. 113 Ullevålsveien

Innlevert 7 oktober 1927 Attestert Ferdig attestert 5-11-1932

(duplikatet sendt brandobjekt)

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, ~~samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 8 oktober 1927

J. Pettersen

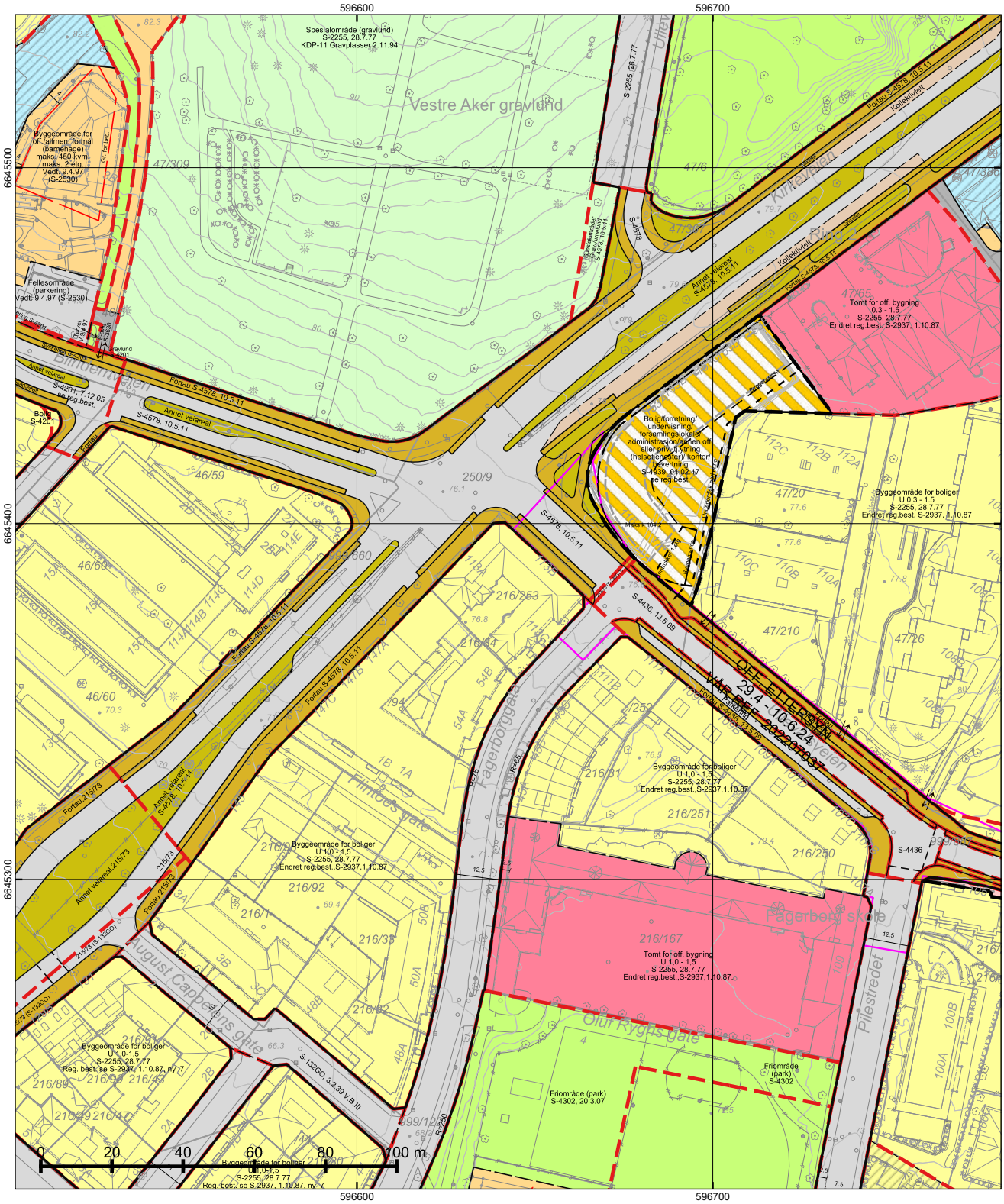
Byg. chefen j. 1094.
Mott: 10. OCT. 1927

1102/27

Opm.chefen jr. nr. 456
Mott: 10. OCT. 1927

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Grunnen grenser til mellet med
2 lave tomter. Det ligger ingenting
i veien til at bygningen
godtas av hr 14 Strømsveien. Det påhviler nr 113
Ullevålsveien kr 750,00 i refusjon for grunnerverv
til Ullevålsveien og kr 1150,20 for grunnerverv
til Tåsenveien gate.
Oslo 10-10-1927.
Pettersen

Beltene er innberettet for avkrevelse
18 februar 1930. E. H.
For gatekjærbeiden er den innberettet E. H.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

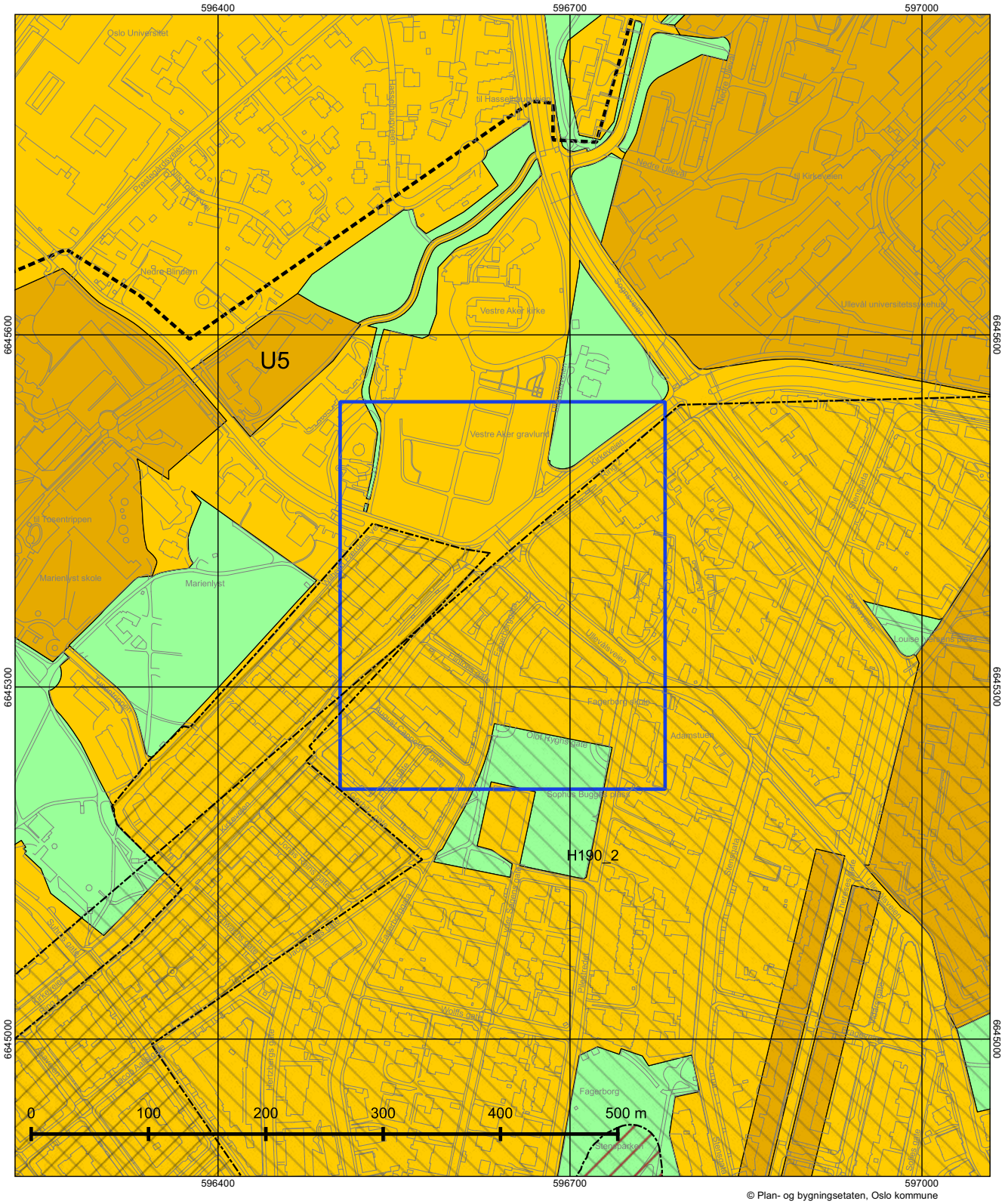
PlottID/Best.nr: 151655/ 86524944
Deres ref.:
Adresse: Ullevålsveien 113
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/253

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151655/86524944
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

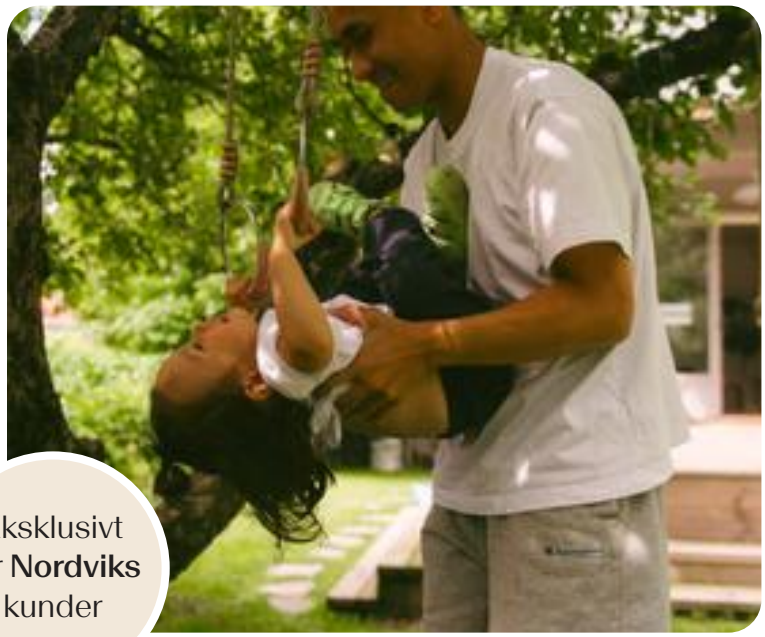
11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 113A 0359 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 253, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

Klara Brandrud
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
k.brandrud@nordvikbolig.no
930 41 660

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