NORDVIK

Ullevålsveien 105

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 105

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
55	Tilstandsrapport
62	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og arealeffektiv 2-roms på Adamstuen| Solrik sørvestvendt balkong 6 m² | Bod 5 m² | Bygg fra 2008 |

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**150 500,-**
Totalpris	**6 116 317,-**
Fellesgjeld	**15 817,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 000,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

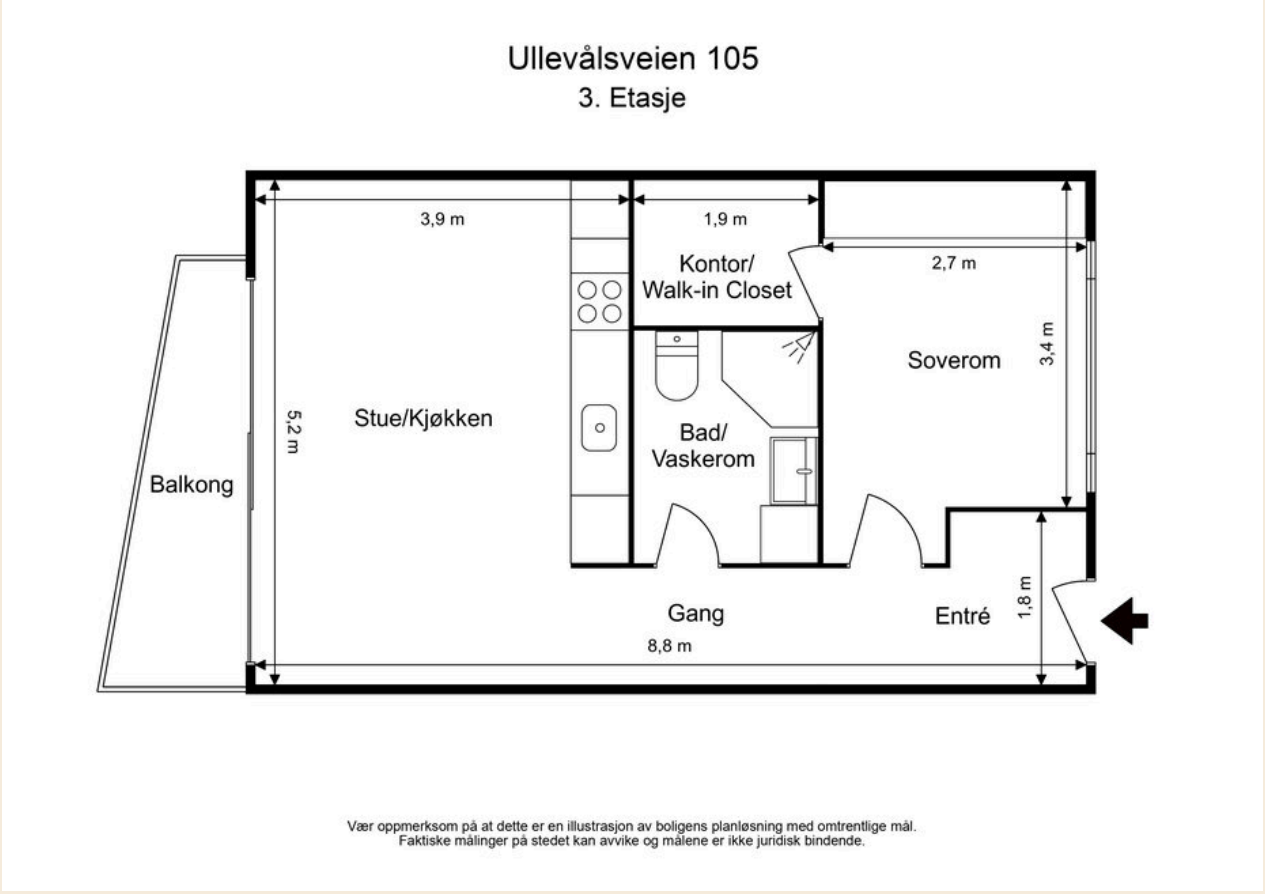
Lys og arealeffektiv 2-roms selveier med solrik balkong, sentralt beliggende på attraktive Adamstuen/Fagerborg. Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong, separat soverom og walk-in closet. Leiligheten er på 47 m² BRA-i og disponerer i tillegg en ekstern bod på ca. 5 m² i kjeller. Bygget er oppført i 2008, og boligen har blant annet balansert ventilasjon, vannbåren varme og flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:

- Romslig soverom med walk-in closet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med gode vindusflater
- Solrik og sørvendt balkong på 6 m²
- Felles takterrasse
- Vannbåren varme
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- Pent, flislagt bad fra byggeår.
- Kort vei til kollektivtransport, grøntområder og gode turmuligheter.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm








Broil King


Broil King














-PRESSEN
ROLEX










OSLO-PR

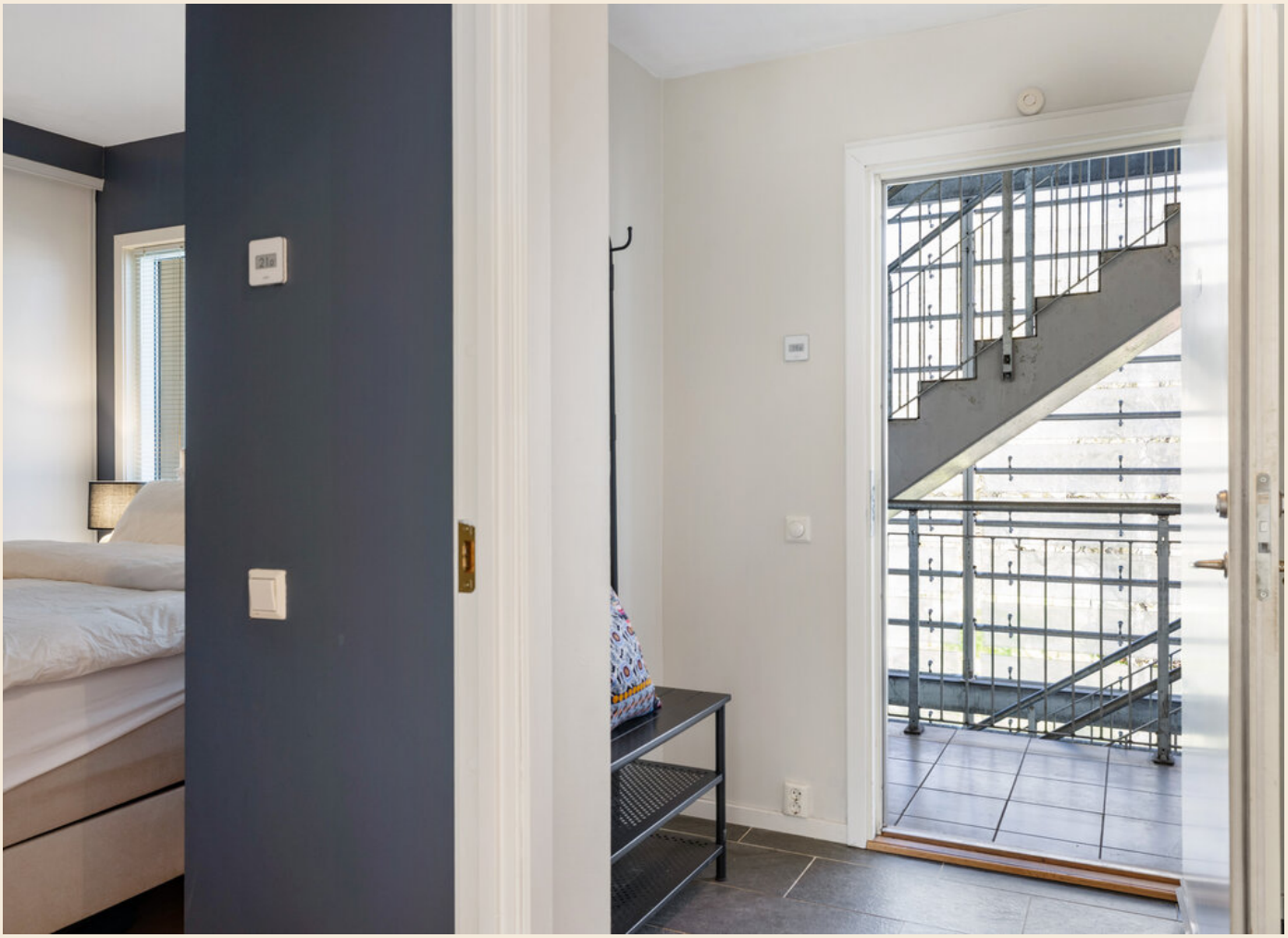







SIEMENS


SIEMENS












BUNNPRIS





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
64-0083/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 105, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 249, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ole-Jakob Kuhlman Arvola

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)
15 817,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 965 817,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 116 317,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 129 317,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, kjøkken, entré, soverom, walk-in closet
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet: Bad, kjøkken, entré, soverom, walk-in closet
Kjeller: Bod

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

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

Våtrom:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem montert.

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

Parkering
Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser. Seksjon 23 er en garasje i kjelleren med 14 parkeringsplasser og eiere uavhengig av resten av sameiet. Her er det tidvis muligheter for leie og kjøp av parkeringsplass.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannlås. Rørleggertjenesten AS 06.10.2022

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon ved bytte av motor og styreenhet på balansert ventilasjon. Gjennomført av Aarseth Boligventilasjon 02.09.2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny parkett i gang/stue. Polygon AS, gjennomført 08.10.2022 Lagt fliser i gang
Egeninnsats i forbindelse med bytte av gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vannlekkasje i 2022 grunnet feil på oppvaskmaskin. Skaden behandlet som forsikringssak via Gjensidige. Konsekvens var bytte av gulv. Alt ok etter dette, ingen måling på fukt eller lignende. Rapport fra Polygon bekrefter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Supertakst v/ Niklas Lorentzen. Fra 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra Supertakst v/ Niklas Lorentzen. Fra 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Byggeprosjektet "Fagerblom" bygges 200-300 meter unna leiligheten. Vært byggeplass i lang tid, merker ingenting til det.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal gjennomføres vask av fasade, inkludert terrasser, og maling av fellesområder i løpet av 2026. Det skal stemmes over på årsmøte 16.04.2026.

Bygningssakkyndig
Niklas Lorentzen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Skyvebalkongdør i malt tre.
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er gjennomført, men har begrenset informasjonsverdi da konstruksjonen består av prefabrikkert våtromskabin.
Det er imidlertid foretatt overflatesøk, hvor det ikke ble registrert unormale forhold på befaringstidspunktet.

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

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømbruk på ca. 3500 kWh i 2025.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Fjernvarme, Kavel-TV/internett, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, honorarer, felles byggforsikring, reparasjon og vedlikehold.

Filtersett 52,00
Fjernvarme 708,75
Kabel TV 493,00
Felleskostnader 2 746,42
Felleskostnader Månedlig: kr. 4 000,17

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 580 494,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 312 975,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader. Leveres av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ullevålsveien 105, orgnr. 993955051

Om sameiet
Sameiet Ullevålsveien 105 består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjon under gnr. 216 bnr. 249 i Oslo kommune.

Parkeringssameiets navn er "Ullevålsveien 105 Parkeringssameie" som utgjør seksjon 23 (underjordisk parkeringsseksjon) heretter "Parkeringssameiet".

Parkeringssameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne som eier en ideell andel (heretter "Parkeringssameierne"). Som eiere regnes de tinglyste hjemmelshavere av ideelle andeler i Parkeringssameiet. Til hver ideelle andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass.

Parkeringssameiet består av 14 ideelle sameieandeler. Parkeringssameiet har til formål å ivareta Parkeringssameiernes fellesinteresser og administrasjon av Parkeringssameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold.

Parkeringssameiets eiendom (parkeringsseksjonen) skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

Parkeringssameiet skal ha et styre som består av én styreleder og to andre styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Dokumenter fra Årsmøte i sameiet og Parkeringssameiet er vedlagt. Parkeringssameiet har egne vedtekter som er vedlagt. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte dokumenter.

Fellesutgiftene ble økt med 10 % med virkning fra 01.01.2026. Ifølge årsrapporten skyldes økningen generelt økte kostnader for sameiet, fremtidige vedlikeholdsutgifter og at sameiets disponible midler var lavere enn forretningsførers minimumsanbefaling.

I innkalling til ordinært årsmøte 2026 er det fremmet sak om «Fasadeprosjekt 2026», som gjelder oppussing av fasade og svalganger 1.–6. etasje. Prosjektet omfatter

blant annet vask, murpuss og maling av fasade, himlinger, vegger og trapper i svalganger, samt vask av balkonger, vinduer og glassskjerming. Prosjektet er estimert til kr 700 000 inkl. mva. og uforutsett merarbeid. Styret mener tiltak bør iverksettes med gjennomføring våren 2027. Finansiering er foreslått løst ved kapitalinnhenting/ekstraordinær innbetaling, felles låneopptak med IN-ordning, kombinasjon av disse eller utsettelse. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte årsmøtedokumenter/protokoll.

Det er i årsmøtedokumentene for 2026 også behandlet/fremmet sak om rekkverk ved rampe/platting ved hovedinngang. Styret har innhentet tilbud på kr 26 361 inkl. mva. Alternativene som er fremlagt er enten å iverksette tiltaket med kostnad dekket ved ekstraordinær innbetaling fordelt etter eierbrøk, eller å beholde rampen slik den er. Det vises til vedlagte årsmøtedokumenter/protokoll for nærmere informasjon.

Det er i årsmøtedokumentene for 2026 fremmet sak om endringer i sameiets husordensregler, herunder forslag til ny bestemmelse om støy, lukt, vibrasjoner og annen sjenanse fra næringsvirksomhet i forretningsdelen av sameiet. Det er også fremmet forslag om endring av bestemmelse om nattero. Det vises til vedlagte årsmøtedokumenter/protokoll for nærmere informasjon.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Den enkelte Parkeringssameier har full rettslig råderett over sin sameieandel og parkeringsplass(er), herunder rett til overdragelse og utleie, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtekter.

Parkeringssameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Parkeringssameiet.

For ytterligere informasjon se punkt 2 Rettslig disposisjonsrett.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 15 817,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 158 330,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 128 497,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ved salg og fremleie plikter sameierne og meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for Sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79224770

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 620 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Ullevålsveien på Adamstuen, et etablert og urbant område i bydel St. Hanshaugen. Her bor man med kort vei til daglige servicetilbud, serveringssteder, kaféer, dagligvareforretninger og øvrige bymessige fasiliteter. Området kombinerer en sentrumsnær beliggenhet med nærhet til grønne lunger som St. Hanshaugen, Stensparken og friområdet Idioten. Dette gir gode muligheter for rekreasjon, turer og opphold utendørs, samtidig som man har enkel tilgang til sentrale deler av Oslo. Beliggenheten passer godt for den som ønsker en praktisk hverdag med urbane kvaliteter, servicetilbud og kollektivforbindelser i nærområdet.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av etablert bybebyggelse med leilighetsbygg, bygårder og innslag av nyere boligbebyggelse. Bebyggelsen langs Ullevålsveien og omkringliggende gater har et urbant preg, med en kombinasjon av bolig, næring og servicetilbud. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, og bygget er oppført som boligbygg med flere boenheter. Bebyggelsen i området fremstår variert og bymessig, med kort avstand mellom boliger, forretninger, kollektivtilbud og grøntområder.

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt kollektivtilbud med trikk- og bussforbindelser i nærområdet. Fra Adamstuen/Bislett-området er det forbindelser videre mot blant annet sentrum, Majorstuen, Ullevål, Sagene og andre sentrale deler av Oslo. Beliggenheten gir også gode muligheter for å ta seg rundt til fots eller med sykkel, med kort avstand til flere sentrale bydeler. For oppdaterte rutetider og linjer anbefales det å benytte Ruters reiseplanlegger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 22.03.2017 for oppføring av boligblokk i Ullevålsveien 105. Ferdigattesten er gitt som «ferdigattest på henlagt sak», da den opprinnelige byggesaken tidligere var administrativt henlagt etter at det var gitt brukstillatelse. Ferdigattesten gjelder de bygningsmessige forhold det ble gitt igangsettingstillatelse for i den opprinnelige byggesaken. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i de vedlagte byggesaksdokumentene.

Det foreligger byggetegninger datert 14.09.2006. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202504672
Ullevålsveien 88A - uthengsskilt og fasadeskilt for restaurant

Saksnummer
202603108
Ullevålsveien 97 C - åpning i bærevegg

Saksnummer
202603045
Ullevålsveien 82 A - oppføring av balkong

Saksnummer
202511348
Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/249/8:
29.06.1875 - Dokumentnr: 927193 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2010 - Dokumentnr: 1008158 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Bestemmelse vedr fortau, wiretrekk og signalskap.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2010 - Dokumentnr: 1008158 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nordisk Husprosjekt AS
Org.nr: 971 506 628
Bestemmelse vedr fjerning av betongkloss.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2026 - Dokumentnr: 403037 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.03.2008 - Dokumentnr: 219256 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/1360

09.11.2017 - Dokumentnr: 1252686 - Reseksjonering
Snr: 8

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/1360
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Rabatt - Venner kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Veiledningstime m/stylist kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kostnadsfrie privatvisninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 183,- 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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

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

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).

Ullevålsveien 105

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett		13 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

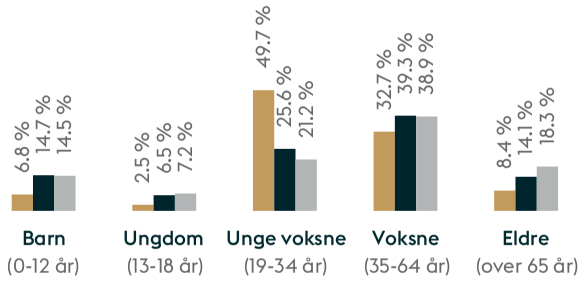
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Adamstuen	Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Blindern	Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	3 min 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	59 barn	5 min 0.4 km
Blindernveien SiO (0-4 år)	44 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	2 min
Fagerborg videregående	2 min
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ullevålsveien 105, 0359 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 249, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25251 **Eiendomsverdi ref nr:** KI4675

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Ullevålsveien 105, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 249
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Skyvebalkongdør i malt tre.
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Malte trevinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

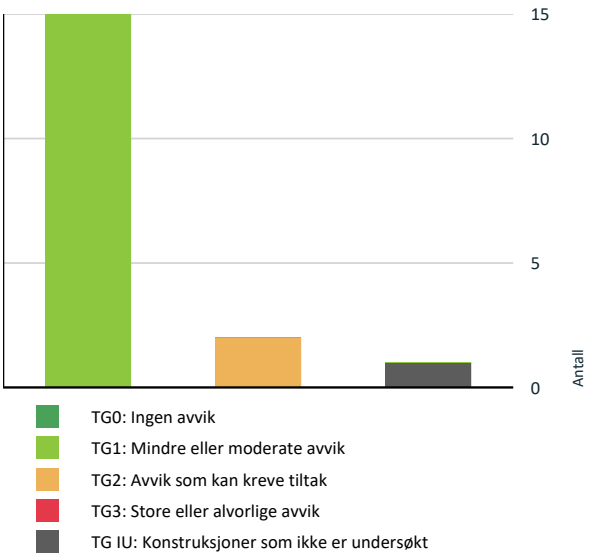
Det er ikke fremlagt original tegning.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Ullevålsveien 105, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 249
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Glassflater fremstår hele, men punkteringer kan være vanskelig å oppdage under visse forhold. Åpne- og lukkefunksjoner er ikke kontrollert. Normal slitasje vurderes som forventet etter alder. Justeringer må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på betongdekke.
Rekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte dører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal slitasje vurderes som forventet. Justering kan påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført, men har begrenset informasjonsverdi da konstruksjonen består av prefabrikkert våtromskabin.

Det er imidlertid foretatt overflatesøk, hvor det ikke ble registrert unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem montert.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Ingen synlige tegn til lekkasje.

Originalt anlegg fra byggeårene.

Rørskap lokalisert i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Ved byggeår i 2008.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47			47	6
Kjeller		5		5	
SUM	**47**	**5**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m².

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Ole-Jakob Kuhlman Arvola	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	249		8	620 m²	Iflg eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 105

Hjemmelshaver
Arvola Ole-Jakob Kuhlman

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	23.04.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole-Jakob Kuhlman Arvola	9578-5999-4-2917881	2026-04-14 12:44:12

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
64-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 105, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ole-Jakob Kuhlman Arvola

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79224770
Forsikret i: Gjensidige

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannlås. Rørleggertjenesten AS 06.10.2022

---

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?

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon ved bytte av motor og styreenhet på balansert ventilasjon. Gjennomført av Aarseth Boligventilasjon 02.09.2025

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny parkett i gang/stue. Polygon AS, gjennomført 08.10.2022 Lagt fliser i gang Egeninnsats i forbindelse med bytte av gulv.

---

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?

Ja

Beskriv: Vannlekkasje i 2022 grunnet feil på oppvaskmaskin. Skaden behandlet som forsikringssak via Gjensidige. Konsekvens var bytte av gulv. Alt ok etter dette, ingen måling på fukt eller lignende. Rapport fra Polygon bekrefter dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Supertakst v/ Niklas Lorentzen. Fra 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Supertakst v/ Niklas Lorentzen. Fra 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Byggeprosjektet "Fagerblom" bygges 200-300 meter unna leiligheten. Vært byggeplass i lang tid, merker ingenting til det.

---

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?

Ja

Beskriv: Det skal gjennomføres vask av fasade, inkludert terrasser, og maling av fellesområder i løpet av 2026. Det skal stemmes over på årsmøte 16.04.2026.

---

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: 64-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ole-Jakob Kuhlman Arvola	**2026-04-14**

Identifikasjon

Ole-Jakob Kuhlman Arvola

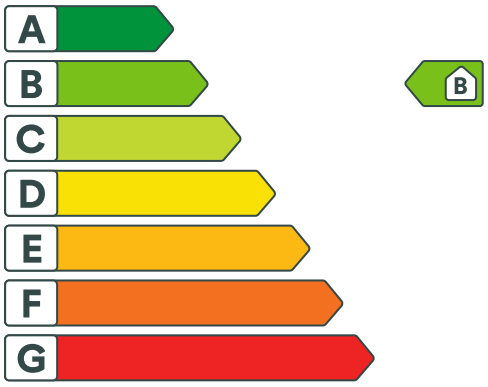
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ullevålsveien 105, 0359 OSLO**	
Dato for energimerking **11.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279979**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81824290**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **109,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **109,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 859 kWh**



Ullevålsveien 105, 0359 OSLO

Detaljering

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



Ullevålsveien 105, 0359 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Protokoll for ekstraordinært sameiermøte 2016
i Sameiet Ullevålsveien 105 org.nr. 993955051

Møtedato:	torsdag, 27. oktober 2016
Møtetidspunkt:	kl. 17.30
Møtested:	OpusCapita Regnskap AS, Rosenkrantz Gate 16
Til stede var:	11 sameiere og 7 med fullmakt
Til sammen:	18 stemmeberettigede
Fra forretningsfører:	Christoffer Egidius og Ausrine Uksaite
Møtet ble åpnet av:	Kristian Isachsen

---

1. Konstituering

A) Valg av møteleder.
Som møteleder ble Kristian Isachsen foreslått
Vedtak : Godkjent

B) Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen
Som referent ble Christoffer Egidius foreslått, og til å underskrive protokollen ble Synne Hveding Huse og Per Øivind Kjæmsmo foreslått.
Vedtak: Godkjent

C) Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent

D) Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.
Det ble foreslått å godkjenne den måte var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. INNMELDTE SAKER

A. <u>Vedtektsendring § 3.</u>
Styret foreslår å endre teksten fra «… bestå av 1 til 3 medlemmer» til «…2 til 5 medlemmer».

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner den foreslåtte endringen i vedtektene.

Vedtak: Endringen ble vedtatt enstemmig

B. <u>Utvidet styre</u>
Siden styret nå kun består av leder og ett styremedlem, forutsatt ovenfor vedtatt, forslås det å utvide dagens styre. Styret foreslår følgende som nye styremedlemmer:

Synne Hveding Huse – seksjon 10
Per Øivind Kjærnsmo – seksjon 23

Avstemming:
Synne Hveding Huse velges til nytt styremedlem fram til 2018 ved akklamasjon
Per Øivind Kjærnsmo velges til nytt styremedlem fram til 2018 ved akklamasjon

Før dette har styret følgende sammensetning*:

Styreleder:	Kristian Isachsen	På valg: 2017
Styremedlem:	Philip Anderson	På valg: 2017

**Egil Baadshaug har trukket seg fra styret høsten 2016*

Etter dette har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Kristian Isachsen	På valg: 2017
Styremedlem:	Philip Anderson	På valg: 2017
Styremedlem:	Synne Hveding Huse	På valg: 2018
Varamedlem:	Per Øivind Kjærnsmo	På valg: 2018

C. <u>Seksjoneringssøknad fra seksjon 22/23.</u>
Pga. kjøleaggregater som måtte plasseres under byggingen på 2 av garasjeplassene pga. omgjøring av seksjon 22 fra legekontor til butikk, ønsker seksjonen å flytte to av plassene vekk fra den opprinnelige plassen og ut til vest-vegg. I tillegg seksjoneres området der aggregatene er plassert, til seksjon 22.

Sameiet har jobbet ovenfor utbygger siste 5 år med å få ferdigstillelsesattest samt å få ferdigstilt bygget. Ullevålsveien 105 AS (eier seksjon 22/ tidligere eier av seksjon 23) har samme eiere som Nordisk Husprosjekt AS (utbygger), og dermed ser ikke Styret noe ønske om å anbefale dette forslaget før alt annet er på plass. Styret ser på den annen side ingen problemer med at det gjennomføres, siden dette burde vært gjort før etableringen av sameiet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godta søknaden den dagen både ferdigstillelsesattesten foreligger samt Styret har godkjent de gjenstående arbeider på bygget. Reseksjoneringen godkjennes altså når bygget får utstedt ferdigattest og styret godkjenner at bygget er ferdigstilt.

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt

D. Rettslige forhold ifm. manglende ferdigstillelsesattest og arbeider med bygget.
Som nevnt i pkt. C har bygget enda ikke ferdigstillelsesattest eller er helt ferdigstilt etter gjentatte purringer over flere år.

Forslag til vedtak: Styret ber om fullmakt til å benytte kr. 100 000,- i 2017 for advokatbistand for å følge opp sakene i pkt. C ytterligere. Utgiftene vil senere bli krevet tilbake.

Motforslag fra eier av seksjon 22: Foreslår å utsette behandlingen av dette punktet til ordinært sameiermøte 2017.

Vedtak: Motforslaget fra seksjon 22 ble enstemmig vedtatt.

E. Etablering av vedlikeholdsfond.
Budsjettene har vært styrt mot 0 i alle år men styret foreslår nå å få en skikkelig buffer pga. større vedlikehold som vil komme.

Forslag til vedtak: Styret ber om å legge inn 50.000,- eller 100.000,- hvert år fremover i budsjettet for å ha reserver for et større eventuelt vedlikehold som kan komme om noen år.

Forslag fra sameiermøtet: Det ble foreslått at styret kan sette av opptil 20 % av årsoverskuddet til et vedlikeholdsfond. Fondet skal settes på en egen konto.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

F. Klappstol i heisen.
Da flere av sameierne/ beboerne begynner å få utfordringer med å stå i lengre tid, ønsker de nå å få installert en klappstol i heisen. Styret har fått en estimert pris fra Kone.

Forslag til vedtak: Styret ber om å legge inn 15.000,- i budsjettet for 2017 og bestille dette. Den største delen av kostnaden er stort sett pga. at heisveggen må forsterkes.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å sørge for installasjon av heisstol dersom hjelpemiddelsentralen dekker over 50 % av kostnaden.

Ekstraordinært sameiermøte ble hevet klokken 19.00 dato: torsdag, 27. oktober 2016
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Name: Kristian Isachsen
Reason: Møteleder
Date: 27.10.2016 19:06:19 (UTC+02:00)

Referent:

Name: Christoffer Egidius
Reason: Referent
Date: 27.10.2016 19:07:03 (UTC+02:00)

Protokollvitne:

Name: Synne Hvading Huse
Reason: Protokollvitne
Date: 27.10.2016 19:04:27 (UTC+02:00)

Protokollvitne:

Name: Per Øivind Kjærnsmo
Reason: Protokollvitne
Date: 27.10.2016 19:05:22 (UTC+02:00)

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29. juni 2010.

§ 1 Formål
Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og beboere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensregler kan vedtas endret på sameiermøte med simpelt flertall.

§2 Generelt
Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§3 Fellesarealer
Gressplen, inngangsparti, trappeoppgang, og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres eller begrenses, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing/ utflytting og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på terrasser eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet. Dette gjelder spesielt døren mot søppelrom.

§ 4 Boder i loft, gang og kjeller
Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 5 Balkonger
Beboerne plikter å holde orden på egne balkonger. Det er tillatt med elektrisk og gass grill hvis disse holdes rene og ikke plager andre beboere med os og annet illeluktende. Det er ikke tillatt å henge noe utenfor rekkverk, heller ikke midlertidig. Markiser er kun tillatt etter godkjennelse fra Styret.

§ 6 Indre orden
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 7 Dyrehold
Dyrehold er tillatt uten styrets godkjennelse. Dyreholdet må forøvrig aldri være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

§ 8 Nattero m.v.
Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningen. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§9 Dugnad
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

§ 10 Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11 Overtredelser av husordensreglene
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12 Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Ullevålsveien 105 Oslo

01 Navn og formål

Sameiets navn er: **SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105 .**

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjon under gnr. 216 bnr. 249 i Oslo kommune.

Sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

Sameiets formål er å

a) ivareta driften av Sameiet
b) administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles-arealer
c) ivareta alle andre saker av felles interesse.

02 Sameiemøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiemøtet.

Ordinært og ekstraordinært sameiemøte innkalles med de frister som er fastsatt i eierseksjonsloven.

03 Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret velges av sameiemøtet og skal bestå av 1 til 3 medlemmer inkludert leder.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og styrets leder velges for 2 år av gangen, men aldri slik at hele styret skiftes ut samtidig

For juridiske personer som eier en seksjon i Sameiet er den valgbar som styremedlem som styret i eierselskapet utpeker. Som valgbar kan utpekes styremedlem, daglig leder, ansatt og aksjonær/ ANS-parteier.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, og ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styret. Styret kan meddele prokura.

04 Disposisjon og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne og meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for Sameiet.

Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler.

Sameiet forbeholder seg panterett på kr. 50.000,- på hver av seksjonene. Denne panterett skal ligge med prioritet etter 80% av en av styret godkjente verditakst.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

05 Disposisjon av fellesanlegg

For å opprettholde bebyggelseskarakter, kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling av fasader, farge og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende. Skilting av postkasser, ringetablåer etc. skal ha ensartet utseende og til enhver tid være oppdatert.

06 Vedlikehold

Bestemmelsen om vedlikehold følger de alminnelige regler i eier-seksjonsloven.

07 Skader - forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom felles-utgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av Sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08 Fellesutgifter

Alle fellesutgifter fordeles etter eierbrøken.

09 Lov om eierseksjoner

Så langt det ikke er bestemt annerledes, skal eierseksjonsloven sine bestemmelser følges.

Sist endret 24. April 2017. Godkjent enstemmig av Ordinært Sameiemøte.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Ullevålsveien 105 org.nr. 993955051

Møtedato:	tirsdag, 29. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Digitalt (Microsoft Teams)
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kristian Isachsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 10 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: fb62ece8-b181-4083-9f7f-2f24e249c19b

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	Synne Hveding Huse	På valg: 2025
Styremedlem	Aleksander Marjavara	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Jakob Arvola	På valg: 2025
Varamedlem	Kristian Isachsen	På valg: 2025

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Synne Hveding Huse.
Synne Hveding Huse ble valgt til styreleder for to år enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Ole-Jakob Arvola og Øyvind Rønningen Masst.
Ole-Jakob Arvola ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.
Øyvind Rønningen Masst ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Kristian Isachen.
Kristian Isachsen ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Synne Hveding Huse	På valg: 2027
Styremedlem:	Aleksander Marjavara	På valg: 2026
Styremedlem:	Ole-Jakob Arvola	På valg: 2027
Styremedlem:	Øyvind Rønningen Masst	På valg: 2027
Varamedlem:	Kristian Isachsen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: fb62ece8-b181-4083-9f7f-2f24e249c19b

7. Innkomne saker

7.1. Videoovervåking garasjeporten

Forslagsstiller: Henrik Berg på vegne av styret og eierne av seksjon 23 (garasjeanlegget)

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret i garasjeseksjonen foreslår at det monteres opp videoovervåking på innsiden og utsiden av porten til garasjekulverten. Dette begrunnes med flere skader som har oppstått de siste par årene, uten at vi har kunnet finne ut av årsak/«gjerningsperson», og som dermed har påført seksjonseierne betydelige kostnader enten direkte eller via egenandeler på sameiets forsikring.

Et slikt tiltak vil i tillegg trolig redusere uønsket besøk/adkomst til fellesarealer via garasjen.
Det foreslås en moderne løsning med automatisk sletting av opptak i løpet av en uke og tilgang til opptak vil være begrenset til sameiets og garasjeseksjonens styre, og vil kun bli hentet ut ved uønskede hendelser.
Styret i garasjeseksjonen har innhentet tilbud og vil organisere montering.

Tilbud på ferdig montert løsning med 2 kameraer (innvendig og utvendig) er mottatt fra Løsdet.no AS (org 929559835) på kr 14575,- inkl. mva. Tilbud vedlagt innkallingen.

Alternativ 1 - Forslagsstillers forslag til vedtak:
- Det installeres videoovervåking av porten til garasjen i sameiet, med automatisk ukentlig sletting og kun bruk av opptak ved uønskede hendelser.

Vedtak: Alternativ 1, nedstemt

Alternativ 2 - Styrets forslag til vedtak:
- Det installeres videoovervåking av porten til garasjen i sameiet, med automatisk ukentlig sletting og kun bruk av opptak ved uønskede hendelser.
- Seksjon 23 (garasjeseksjonen) er selv ansvarlig for administrasjon og kostnader knyttet til installasjon, drift og vedlikehold av videoovervåking.
- *Forutsetter at seksjon 23 godtar vilkår om kostnad, drift og vedlikehold av videoovervåkning.*

Vedtak: Alternativ 2, godkjent enstemmig

Siste punkt under alternativ 2, skrevet i kursiv, lagt til vedtaket etter enighet mellom styret og forsamlingen. Seksjon 23 var ikke representert på årets årsmøte. Det ble tillagt Alternativ 2 – Styrets forslag til vedtak, at seksjon 23 må godta vilkårene, sameiet kan ikke uten videre pålegge en seksjon kostnader. Dersom seksjon 23 ikke aksepterer forbeholdet må vi anse vedtaket som ugyldig.

Document ID: fb62ece8-b181-4083-9f7f-2f24e249c19b

Møtet ble avsluttet klokken 17.25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Kristian Isachsen

Document ID: fb62ece8-b181-4083-9f7f-2f24e249c19b

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: fb62ece8-b181-4083-9f7f-2f24e249c19b

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.

2025-04-30 10:03:56 UTC+00:00

Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 478d9928-31d4-4c36-9c4e-870137c6ea6a

2025-05-04 18:18:43 UTC+00:00

Kristian Isachsen

bankID

NO BankID - ebf2d6c9-490c-450f-a24e-8f4c0b61a90c

Document ID: fb62ece8-b181-4083-9f7f-2f24e249c19b

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105
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!

Org. 993955051

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 105

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

Møtedato: 16.04.2026
Tidspunkt: 19.00
Sted: Stortingsgata 2, 4. Etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund 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 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen blir ettersendt.

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

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og minimum 1-3 styremedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Synne Hveding Huse	På valg: 2027
Styremedlem	Øyvind Rønning Masst	På valg: 2027
Styremedlem	Aleksander Marjavara	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Jakob Arvola	Trer ut av styret
Varamedlem	Kristian Isachsen	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Synne Hveding Huse stiller til gjenvalg som styreleder ut perioden.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Aleksander Marjavara stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 periode á 2 år.
Jonas Berge Sivertsen stiller til valg som styremedlem for 1 periode á 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem. (Ikke hjemlet i sameiets vedtekter). Det foreslås følgende kandidat(er):
Kristian Isachsen stiller til valg som varamedlem for 1 periode á 1 år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rekkverk rampe ved hovedinngang, oppfølgingsak fra ordinært årsmøte 2024

Forslagsstiller: Kari Sørheim Mjøs, seksjonsnr. 16

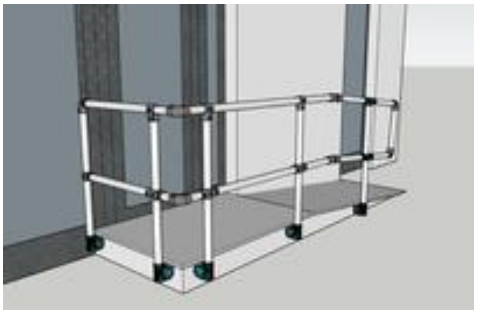
Forslagsstillers saksfremstilling:
Plattingen foran inngangsdøren trenger en form for sikring -en kant eller rekkverk.
En ber om at styret ser på saken og at det blir iverksatt tiltak.

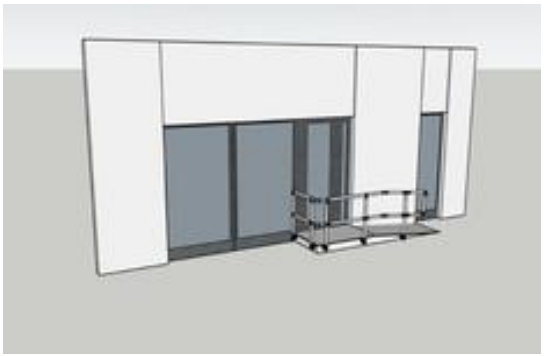
Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret undersøker hva som kan gjøres med sikring av platting, og hva dette vil koste

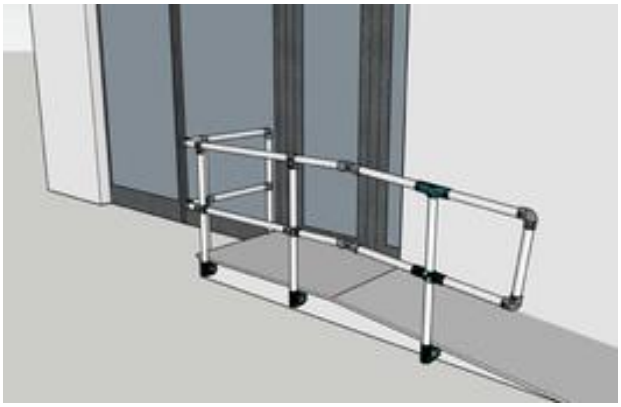
Styrets innstilling:
Styrets innstilling 2024: «Pris ikke innhentet av innsender. Styret har noen erfaringsmessige motstridende meninger og orienterer om dette før avstemning»

Styrets innstilling 2026: Styret har innhentet tilbud fra Unisystemer v/ Tommy Førum. Beskrivelse: «*Rekkverk er konstruert slik at det lar seg demontere på en rask og enkel måte hvis det er behov for eksempel for syketransport/flyttelass etc.» Pris: 26 361,- inkl mva*

Arbeidskisse:







Styrets forslag til vedtak:
Saken avgjøres av ordinært årsmøte med simpelt flertall.

Alternativ 1: Iverksettes. Kostnad innhentes ved ekstraordinær innbetaling fordelt på eierandelbrøk medio mai 2026

Alternativ 2: Sameiet beholder rampen slik den er. Rekkverk settes ikke opp.

7.2. Husordensregler

Forslagsstiller: Even Røren, seksjonsnr. 5

Forslagsstillers saksfremstilling:
Jeg ønsker å fremme forslag om endringer i sameiets husordensregler. Bakgrunnen for forslaget er opplevd manglende hensyntagen til beboerne i bygget fra drifter i forretningsdelen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Jeg fremmer forslag om tilføyelse av et punkt 13 i sameiets husordensregler, og endring i husordensreglenes §8

§ 13 Støy, lukt og annen sjenanse fra næringsvirksomhet

Forretningsdelen av sameiet skal drives på en måte som ikke medfører urimelig støy, lukt, vibrasjoner eller annen sjenanse for beboerne. Sameiet er primært et boligbygg, og næringsvirksomhet plikter derfor å tilpasse sin drift slik at bomiljøet ivaretas.

Forretningsdelen skal sørge for at tekniske installasjoner, herunder bakerovn, ventilasjon og avtrekk, er utformet og vedlikeholdt slik at lukt og støy ikke sprer seg til leilighetene eller fellesarealer. Ved endringer eller oppgraderinger av virksomhetens utstyr eller drift som kan påvirke bomiljøet, skal styret varsles skriftlig i forkant.

Styret kan pålegge nødvendige tiltak dersom virksomheten medfører uakseptabel sjenanse for beboerne.

§8 Nattero m.v.

Jeg ønsker videre å fremme forslag om å endre §8 om nattero, første setning, Fra: «Mellom kl 23 og 07 skal det være nattero i bygningen.» til «Mellom kl. 23 og 08 på hverdager, skal det være nattero i bygningen. Tilsvarende mellom kl 23 og 09 på helg og helligdager.»

Styrets innstilling:
Styret gjør oppmerksom på endringsforslag §8 er i strid med Oslo kommunes støyforskrift der generell nattero er definert kl 23:00-07:00 i likhet med nåværende husordensregler.

Styrets forslag til vedtak:
Saken avgjøres av ordinært årsmøte med simpelt flertall. Hver av endringene stemmes separat.

Alternativ 1a JA til ny paragraf §13
Alternativ 1b NEI til ny paragraf §13

Alternativ 2a JA til endring av §8
Alternativ 2b NEI til endring av §8

7.3. Oppussing fasade og svalganger mm. «Fasadeprosjekt 2026»

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Fasaden og svalgangene 1-6 etg trenger oppussing. Det er ikke utført vedlikehold siden bygget sto ferdig i 2008. Fasaden trenger vask, murpuss og maling. Likeså himlinger, vegger og trapper i svalganger. Ytterside balkonger, både betong og glass samt vinduer og glassskjerming i svalgangen trenger vask. Det er mose på Sibirsk Lerk og balkongbetong. Prosjektet kalles heretter «Fasadeprosjekt 2026»

Styrets innstilling:
Styret har hatt befaring med 4 tjenesteleverandører og valgt et tilbud fra 1HjelpendeHånd. For øvrig sameiets leverandør av vaktmester- og renholdstjenester. Prosjektet har en estimert kostnad på 700 000 inkl mva og uforutsett merarbeid som oppdages underveis. Da bygget ikke lenger kan regnes som et nybygg vil flere store prosjekter påløpe de neste 10 årene. Styret mener tiltak bør iverksettes nå med gjennomføring våren 2027.

Styrets forslag til vedtak:
Saken avgjøres av ordinært årsmøte med simpelt flertall.

Alternativ 1: kapitalinnhenting/ekstraordinær innbetaling* i maksimum 2 omganger innen oppstart våren 2027. Mest lønnsomt

Alternativ 2: felles låneopptak med IN-ordning med forbehold om avtale* ** . Rente sannsynligvis på 6-8% må påberegnes i tillegg til løpende administrasjonsutgifter.

Alternativ 3: kombinasjon av alternativ 1 og 2

Alternativ 4: utsette Fasadeprosjekt2026 inntil 5 år med den risiko og prisøkning det medfører.

*Alternativ 1-3 etter eierandelbrøk.
**Det vil bli innkalt til ekstraordinært sameiemøte dersom ordinært årsmøte vedtar alternativ 2 eller 3.

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Sameiet Ullevålsveien 105



Org. 993955051

1. Innledning
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Ullevålsveien 105 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Sameiet Ullevålsveien 105
Organisasjonsnummer: 993955051

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 216 / 249

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Ullevålsveien 105
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Synne Hveding Huse
Styremedlem	Øyvind Rønning Masst
Styremedlem	Aleksander Marjavara
Styremedlem	Ole-Jakob Arvola

Varamedlem Kristian Isachsen

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Sebastian Westlund.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 79224770.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

Særskilte saker styret har jobbet med:

Vedlikehold

- Balansert ventilasjon: Koordinert filterskifte til samtlige 21 boseksjoner i mars og september (Flexit)
- Heis: Byttet knapp i kjeller etter fuktskade i februar (Kone). Byttet sync wire til etasjedør i 1 etg i oktober (Kone)
- Nedfallsrør: byttet varmekabler i nedfallsrør nr 2 fra øst i februar. Reklamasjon/garanti (Minel v/Håkon)
- Fjernvarme: Vedlikeholdservice av hovedsentral i mai (VVS-gruppen)
- Fasade: Fjernet tagging i mai (ISS). Service vindu i 5 etg i oktober (Proglass v/Ørjan Fält)
- El: Byttet kontaktor i hovedsikringsskap, kurs til belysning i garasjeanlegget i desember (Røa Elektriske)

HMS og brannsikkerhet

- Årlig kontroll av sprinkleranlegg i juni (Sprinklerteknikk AS v/Lars)
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg i juli (Schneider Electric)
- Innhentet og videreformidlet tilbud om avstengning av brannslange til samtlige 21 boseksjoner i oktober (VVS-gruppen)
- Periodisk sikkerhetskontroll for personheis i juli, godkjent for ny 2-årsperiode (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten)
- Rekkverk til rampe hovedinngang

Økonomi

- Økt fellesutgiftene med 10% med virkning fra 1/1 2026 med bakgrunn generell økte kostnader for sameiet samt fremtidige vedlikeholdsutgifter. Sameiets disponible midler lavere enn forretningsførers minimumsanbefaling.

Annet

- Organisert container i samarbeid med nabosameiet Ullevålsveien 99-101 i mai

7. Regnskap 2025

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

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

8. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Ullevålsveien 105

Org. 993955051

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjonsnummer _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Org. 993955051

Sameiet Ullevålsveien 105

2025

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 105

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 042 437	964 335	962 007	1 061 082
Andre inntekter		27 615	63 469	0	27 615
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 070 052**	**1 027 804**	**962 007**	**1 088 697**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Vaktmestertjeneste		33 008	31 036	38 600	35 300
Renhold		55 025	56 052	41 200	56 700
Kabel-TV/Bredbånd		121 842	105 567	131 100	129 000
Kommunale avgifter		214 545	196 733	223 300	230 600
Strøm og nettleie		35 058	35 035	39 100	35 600
Andre driftskostnader	3	12 913	38 538	33 200	25 000
Reparasjon og vedlikehold	3	103 030	328 249	61 900	95 000
Eksterne tjenester	3	85 163	88 555	84 800	84 900
Serviceavtaler	3	60 894	44 056	46 100	63 100
Forsikringer		128 120	92 774	97 400	130 100
Andre kostnader	3	15 396	19 940	17 600	17 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**922 044**	**1 093 585**	**871 350**	**960 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**148 008**	**-65 781**	**90 657**	**128 497**
DRIFTSRESULTAT:		**148 008**	**-65 781**	**90 657**	**128 497**
Finansinntekter		10 322	9 016	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**10 322**	**9 016**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**158 330**	**-56 765**	**90 657**	**128 497**
Resultat		**158 330**	**-56 765**	**90 657**	**128 497**
Overført annen egenkapital		**158 330**	**-56 765**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**158 330**	**-56 765**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 105

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		3 339	6 920
Avregningskonto fjernvarme	4	264 118	277 820
Forskuddsbetalte kostnader		23 427	10 414
Sum fordringer		**290 884**	**295 154**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	157 357	60 474
SUM OMLØPSMIDLER		**448 241**	**355 628**
SUM EIENDELER		**448 241**	**355 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	6	483 056	324 725
Sum opptjent egenkapital		**483 056**	**324 725**
SUM EGENKAPITAL		**483 056**	**324 725**
Leverandørgjeld		5 020	18 848
Annen kortsiktig gjeld		-39 835	12 055
Sum kortsiktig gjeld		**-34 814**	**30 903**
SUM GJELD		**-34 814**	**30 903**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 241**	**355 628**

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 105

Synne Hveding Huse
Styrets leder

Ole-Jakob Kuhlman Arvola
Styremedlem

Aleksander Marjavara
Styremedlem

Øyvind Rønning Masst
Styremedlem

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.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

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.

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	905 445
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	123 888
Fakturert filter	13 104
Andre inntekter − El-bil inntekter	27 615
Sum driftsinntekter	**1 070 052**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	347
Filtersett − Flexit AS	10 453
Leie container	2 113
Sum andre driftskostnader	**12 913**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	10 192
Fjerning av tagging og maling − Iss Facility Services AS	17 213
Service av varmeanlegg − Vvs Gruppen AS	5 024
Bytting av kontaktor − Røa Elektriske AS	7 392
Heis andre kostnader	14 686
Reparasjon heis − KONE AS	12 319
Feilsøkt på heisen − KONE AS	10 646
Demontert wire på heis − KONE AS	8 188
Sesongarbeider på uteområder	3 139
Gressklipping − 1 Hjelpende Hånd AS	6 209
Snøbrøyting − 1 Hjelpende Hånd AS	8 022
Sum reparasjon og vedlikehold	**103 030**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon − BDO	16 139
Andre konsulenthonorarer	5 846
Forretningsførsel og regnskap	48 940
Tredjepartsopplysninger	9 988
Sammenstillingsoppgave	1 750
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**85 163**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale − Schneider Electric Norge AS	23 558
Heis serviceavtale − KONE AS	37 336
Sum serviceavtaler	**60 894**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	6 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 465
Annen kostnad	306
Sum andre kostnader	**15 396**

Note 4 Avregningskonto fjernvarme

	2025
Akkumulert kostnad fjernvarme pr. 31.12.2024	495 530
Kostnad fjernvarme i 2025	204 008
Akkumulert inntekt fjernvarme pr. 31.12.2024	217 710
Inntekt fjernvarme i 2025	217 710
Saldo per 31.12	**264 118**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	157 355
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**157 357**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	324 726
Årsresultat	158 330
Saldo 31.12	**483 056**

Puls Eiendomsmegling AS
Sofienberggata 23C
0558OSLO

Deres ref.: 64-0083/26
Vår ref.: 179-1-08/9663
Dato: 16.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Ullevålsveien 105.

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 105**
Organisasjonsnummer:	993955051
Gårds- og bruksnummer:	216 / 249
Seksjons-/andelsnummer:	08
Adresse:	Ullevålsveien 105, 0421 OSLO
Eier/medeier:	Arvola, Ole-Jakob

FELLESKOSTNADER

Filtersett	52,00
Fjernvarme	708,75
Kabel TV	493,00
Felleskostnader	2 746,42
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 000,17**

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. 31.12.2025:	**kr. 15 817**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 31 801

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Ullevålsveien 105 har ingen lån per 16.04.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftelig om alle overdragelse og leieforhold
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 79224770
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt.
Parkering:	Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser. Seksjon 23 er en garasje i kjelleren med 14 parkeringsplasser og eiere uavhengig av resten av sameiet.
Internett/TV:	Sameiet har kollektiv avtale på TV/Internett med Telia.Har su spørmål kontakt Telia på 21900730 eller styremail@telia.no
Oppvarming:	Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund
Sikringsordning:	Sameiet har ikke sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Fasadeoppussing styrevedtatt 2023, gjennomføres vår/sommer 2023.
Nøkler:	Ta kontakt med styret ved spørsmål om nøkkelbestilling.
Skilt:	Ta kontakt med styret.
Hjemmeside:	Sameiet har ikke egen hjemmeside

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 16.04.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Synne Hveding Huse
Epost:	Ullevalsveien105@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207562
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 105
Postadresse:	0359 OSLO
Matrikkel:	0301-216/249

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207562

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 21012009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507714-43 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Silje Grevle Ottesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 105	Eiendom:	216/249
Tiltakshaver:	Nordisk Husprosjekt v/Kristian Haug	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B, 0382 OSLO
Søker:	A38 Arkitekter AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - ULLEVÅLSVEIEN 105

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for leilighet 21 (toppleiligheten).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2009.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

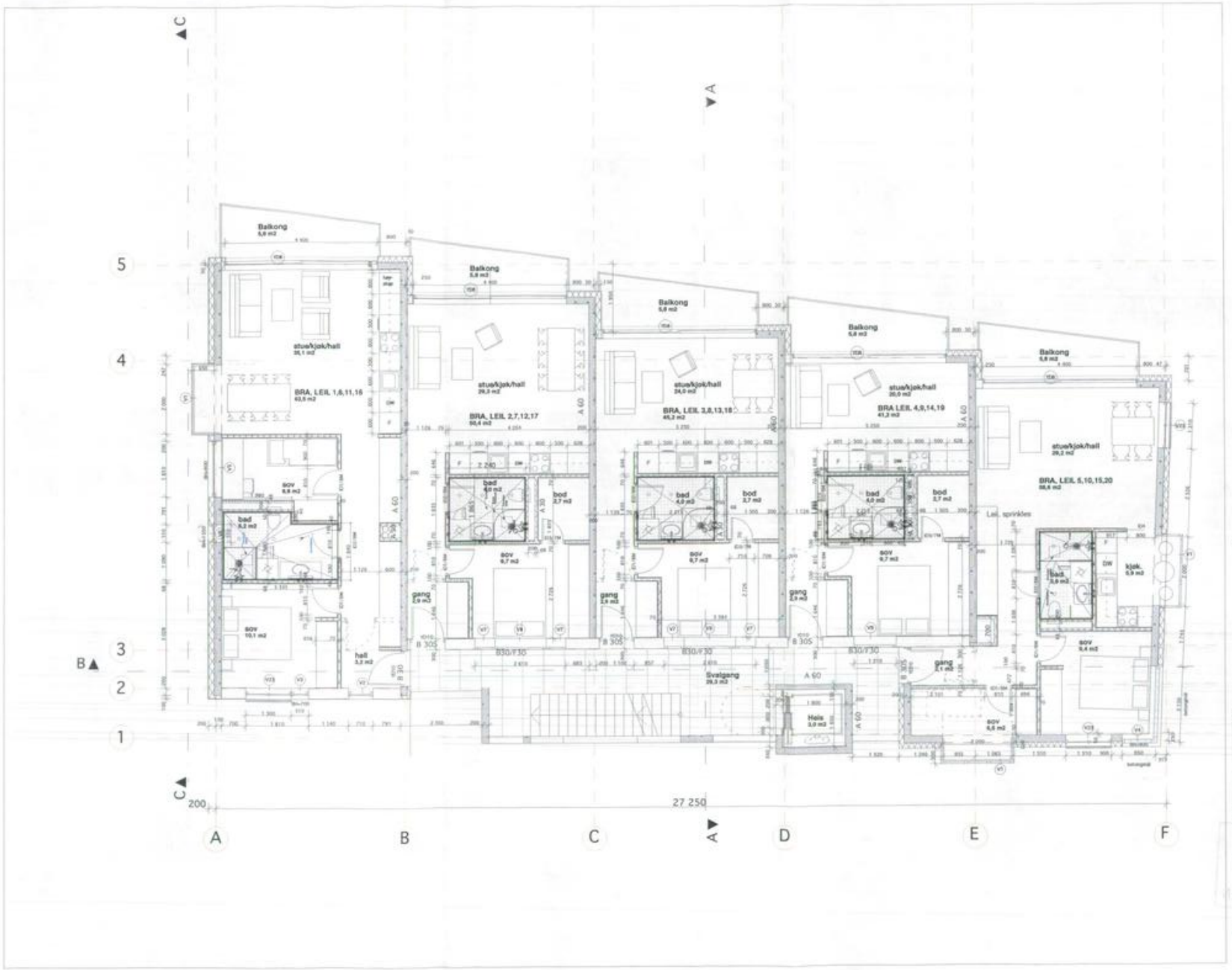
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Nordisk Husprosjekt v/Kristian Haug, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B, 0382 OSLO



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

NORD

ENDRINGSMELDING 22.06.07

REV. F: 11.05.07
REV. E: 12.02.07
REV. D: 30.01.07
REV. C: 23.01.07
REV. B: 16.01.07
REV. A: 10.01.07

Prosjekt:	**11533**
	Ullevålsveien 105
	Gnr. 216 Bnr. 249
Tiltakshaver:	
	Nordisk Husprosj. as
Innhold:	
	Plan 2. til 5. etasje
Tegnet:	Kontrollert:
LB/ers	
Dato:	Målestokk:
14.09.06	1/100
Tegningsnr.	Rev.:
E-3	F

© Copyright A38 arkitekter as

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200507714 (B) Ullevålsveien 105 - Oppføring av boligblokk
Eiendom: 216/ 249/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 80528272
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABNT / SIGO
Sone: 1105

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: ULLEVÅLSVEIEN 105
Poststed: 359 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 10, Oppføring

Lovhjemmel: PBL93E), Oppføring/endring/reparasjon av bygningst

Merknad: Adr. til tiltakshaver er rettet iflg. tlf.01.12.06- LSO
Øystein Bremset. Randi Gullners advokat. Telefon: 23239090.

Søkn.kateg.: 4
Søker: A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Tiltakshaver: Nordisk Husprosjekt v/Kristian Haug
Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B
0382 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
45	E ✓	02052013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / RASU	J
44	V ✓	02052013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RASU	J
43	GU ✓	21012009	Brukstillatelse - Ullevålsveien 105	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / SIGO	J
42	MI ✓	19012009	Anmodning om midlertidig brukstillate	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / SIGO	J
41	GU ✓	19122008	Endret tillatelse - Ullevålsveien 105	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / SIGO	J
40	GF ✓	19122008	Beregne gebyr - Ullevålsveien 105	Nordisk Husprosjekt v	AB / ABNT / SIGO	J
39	MI ✓	10122008	Søknad om endring av tillatelse - Ull	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / SIGO	J
38	GU ✓	19082008	Vedrørende bemerkninger om midlertidi	Randi Gullner	AB / ABNT / SIGO	J
37	MI ✓	08082008	Bemerkning fra kjøper - Ullevålsveien	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / SIGO	J
36	I ✓	31072008	Tiltaket er ikke i tråd med brukstill	Randi Gullner	AB / ABNT / SIGO	J
35	GU ✓	05082008	Vedrørende midlertidig brukstillatels	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / SIGO	J
34	U ✓	07082008	Gebyr 2008 - Ullevålsveien 105	Nordisk Husprosjekt v	AB / ABVE / ANHE	J
33	U ✓	07082008	Tillatelse til endring - Ullevålsveie	A38 Arkitekter AS	AB / ABVE / ANHE	J
32	MI ✓	08072008	Tilleggsdokumentasjon - Ullevålsveien	A38 Arkitekter AS	AB / ABSO / ANHE	J
~~31~~	~~U~~	~~10072008~~	~~Utgår~~	A38 Arkitekter AS	AB / ABSO / ANHE	U
30	MI ✓	03072008	Tilleggsdokumentasjon - Ullevålsveien	A38 Arkitekter AS	AB / ABNO / ZASY	J
29	MI ✓	03072008	Tillegg til søknad om brukstillatelse	A38 Arkitekter AS	AB / ABNO / ZASY	J
28	U ✓	09072008	Midlertidig brukstillatelse - Ullevål	A38 Arkitekter AS	AB / ABNO / ZASY	J
27	MI	19062008	Anmodning om midlertidig brukstillate	A38 Arkitekter AS	AB / ABSO / ANHE	J
26	I ✓	10062008	Søknad om endring av tillatelse - Ull	A38 Arkitekter AS	AB / ABSO / ANHE	J
25	N ✓	21052008	Notat fra møte - Ullevålsveien 105	->	AB / ABNT / BEN	J
24	U ✓	06092007	Beregne gebyr - ULLEVÅLSVEIEN 105	Nordisk Husprosjekt v	PR / PTBN / BEN	J
23	U ✓	06092007	Igangsettingstillatelse - ULLEVÅLSVEI	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
22	I ✓	24082007	Kopi av kontrollerklæring - Ullevålsv	Geoplan Øst AS	PR / PTBN / BEN	J
21	I ✓	21082007	Søknad om igangsettingstillatelse for	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
20	U ✓	30072007	Beregne gebyr - ULLEVÅLSVEIEN 105	Nordisk Husprosjekt v	PR / PTBN / BEN	J
19	U ✓	30072007	Endret tillatelse - ULLEVÅLSVEIEN 105	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
18	I ✓	10072007	Søknad om endring av tillatelse - Ull	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
17	U ✓	02042007	Beregne gebyr - ULLEVÅLSVEIEN 105	Nordisk Husprosjekt v	PR / PTBN / BEN	J
16	U ✓	02042007	Igangsettingstillatelse - ULLEVÅLSVEI	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
15	U ✓	02052007	Vedtak om tvangsmulkt	Nordisk Husprosjekt v	R / RTIB / MEO	J
14	U ✓	28032007	Godkjenning av avfallsplan	Nordisk Husprosjekt v	R / RTIB / MEO	J
13	I ✓	20022007	Søknad om igangsettingstillatelse del	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
12	U ✓	04122006	Beregne gebyr - ULLEVÅLSVEIEN 105	Nordisk Husprosjekt v	PR / PTBN / BEN	J
11	I ✓	15112006	Redegjørelse for dispensasjonssøknad	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
10	U ✓	04122006	Rammetillatelse - ULLEVÅLSVEIEN 105	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
9	I ✓	29092006	Revidert søknad, Ullevålsveien 105	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
8	I ✓	27092006	Kopi av brev til A38 Arkitekter av 27	Samferdselsetaten	PR / PTBN / BEN	J
7	I ✓	22092005	Søknad om dispensasjon - krav til beb	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / BEN	J
6	U ✓	14092005	Mottatt søknad - ULLEVÅLSVEIEN 105	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN / BEN	J
5	I ✓	06092005	Oversendelse av forhåndsuttalelse fra	A38 Arkitekter AS	AB / ABNT / BEN	J
4	V ✓	14092005	Vedlegg Vei - ULLEVÅLSVEIEN 105	Ansvarlig søker	PR / PAB1 / BJH	J
3	V ✓	14092005	Vedlegg vann		PR / PNAE / PGR	J
2	V ✓	14092005	Vedlegg avfall		O / OPTB / SVV	J
1	I ✓	10062005	Søknad om rammetillatelse - Ullevålsv	A38 Arkitekter AS	PR / PTBN /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				22062005	22062005
AVFALL- Vurdert	Sverre Valde			22062005	14092005

Plan- og byggesak utskrift

VEI - Vurdert	Bjørn Ivar Hanssen	29062005	03082005
VANN- Vurdert	Pål Granberg	05072005	14092005
VEI - Mangler, se vedlegg	Bjørn Ivar Hanssen	03082005	03082005
00b Mangler meddelt	Bjørn-Henrik Enge	12092005	14092005
03. Avkj. vl.§§40-43, Godkjent	Bjørn-Henrik Enge	23102006	30112006
11 Rammetillatelse	Bjørn-Henrik Enge	23102006	04122006
17a Beregne gebyr	Bjørn-Henrik Enge	30112006	04122006
GAB - Vedtak	Monica Olgun	03012007	03012007
AVFALL- Vurdert2	Mirja Emilia Ottesen	27032007	27032007
27 Behandle avfallsplan	Mirja Emilia Ottesen	27032007	28032007
19 Igangsettingstillatelse	Bjørn-Henrik Enge	29032007	02042007
17a Beregne gebyr	Bjørn-Henrik Enge	29032007	02042007
GAB - Igangsettingstillatelse	Mohammud Hussein Aden	16042007	16042007
14 Endret tillatelse	Bjørn-Henrik Enge	26072007	30072007
17a Beregne gebyr	Thor Øivind Løvås	26072007	30072007
19 Igangsettingstillatelse	Bjørn-Henrik Enge	30082007	06092007
17a Beregne gebyr	Thor Øivind Løvås	30082007	06092007
22 Brukstillatelse	Syed Ali Zubair	09072008	09072008
14 Endret tillatelse	Andreas van den Heuvel	30072008	07082008
17a Beregne gebyr	Andreas van den Heuvel	30072008	07082008
17a Beregne gebyr	Silje Grevle Ottesen	19122008	19122008
14 Endret tillatelse	Silje Grevle Ottesen	19122008	19122008
Behandle Gebyrskjema	Liv Solberg	29122008	29122008
GAB - Brukstillatelse	Fadil Sulejman	12012009	12012009
GAB - Andre	Fadil Sulejman	12012009	12012009
22 Brukstillatelse	Silje Grevle Ottesen	21012009	21012009
00m Gabrestanse	Ramadan Sulejman		

Plan- og byggesak utskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02-05-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200507714 – 44**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Ullevålsveien 105

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Dato: 22.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201702498-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ingerid Furuly	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 105	Eiendom:	216/249/0/0
Tiltakshaver:	NORDISK HUSPROSJEKT AS	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO
Søker:	MARLOW ARKITEKTER AS	Adresse:	Gamle Ringeriksvei 56, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest på henlagt sak - Ullevålsveien 105

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak for oppføring av boligblokk, mottatt 13. februar 2017.

Dette er ferdigattest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Ferdigattest gis på bakgrunn av kontrollerklæring fra ansvarshavende og dokumentasjon fra ansvarlig søker datert 13. februar 2017. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold det er gitt igangsettingstillatelse for i etatens 200507714.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2017 av:

Ingerid Furuly - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
NORDISK HUSPROSJEKT AS, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK
firmapost@a38arkitekter.no

Dato: 09 JULI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507714-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Zubair Ali Syed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 105	Eiendom:	216/249/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Husprosjekt v/Kristian Haug	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B, 0382 OSLO
Søker:	A38 Arkitekter AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - ULLEVÅLSVEIEN 105

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: alle leiligheter, utenom leilighet 21 og næringslokalet i 1 etg.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført før det søkes om ferdigattest.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst

for Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Zubair Ali Syed
saksbehandler

Kopi til:
Nordisk Husprosjekt v/Kristian Haug, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B, 0382 OSLO

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

V121010

Små endringer i reguleringsplan vedtatt 13.5.09, Ullevålsveien fra Fagerborggata til Colletts gate, S-4436.

V121010 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.10.2010
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 201000858
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: VÅR REF. 201000858
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, 201000858

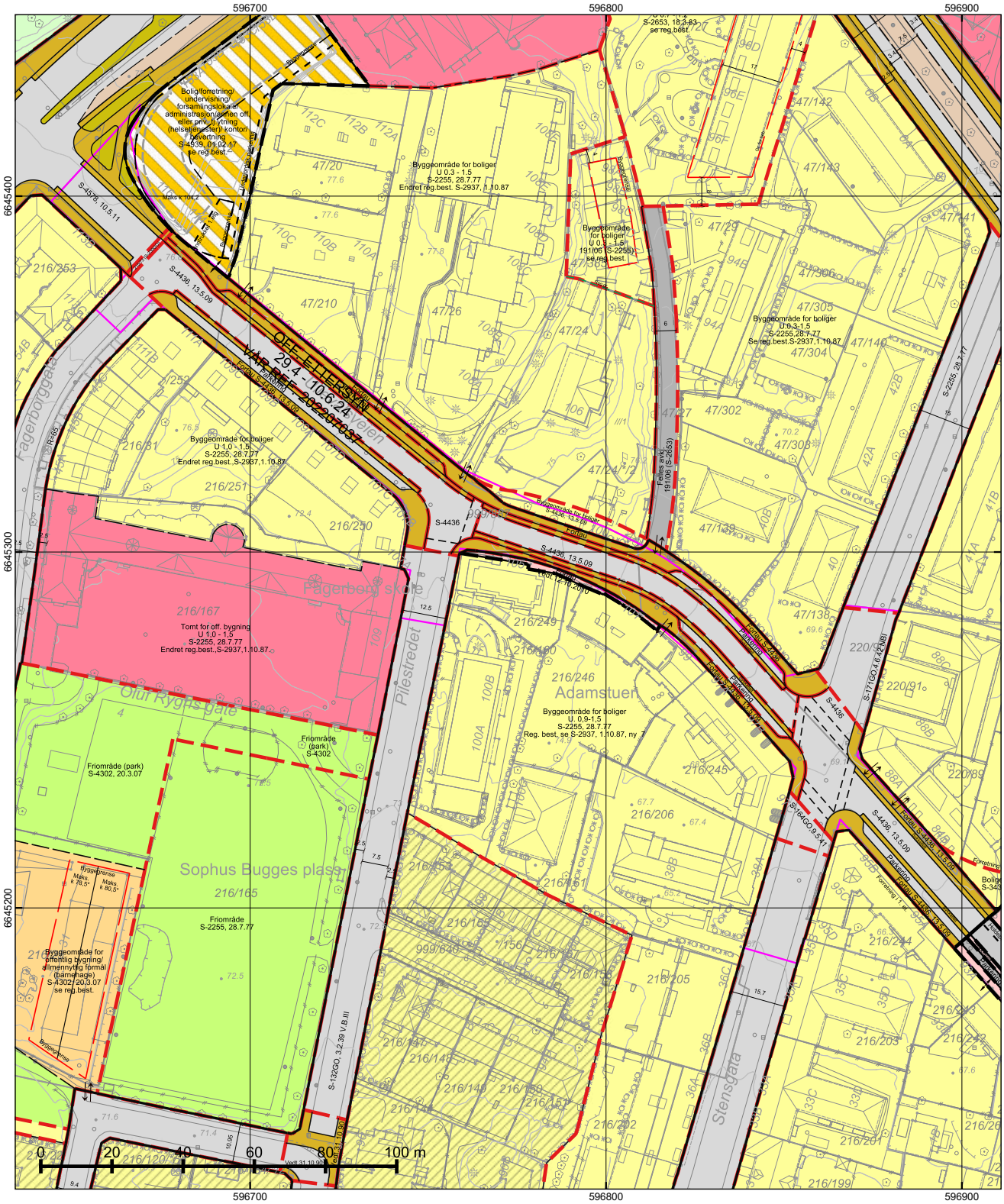
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



Oslo

Dato: 14.04.2026
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.

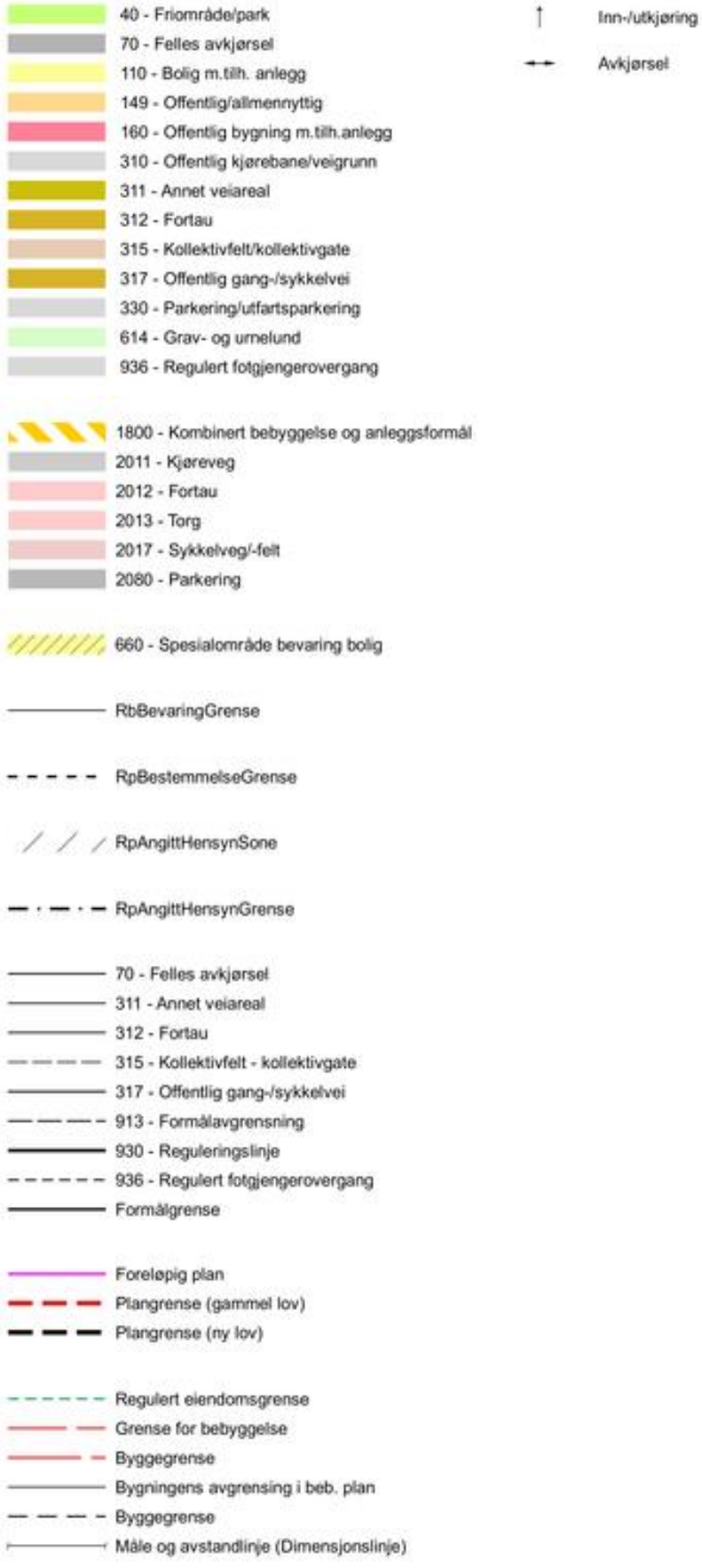
PlottID/Best.nr: 155986/ 86530437
Adresse: Ullevålsveien 105
Gnr/Bnr: 216/249

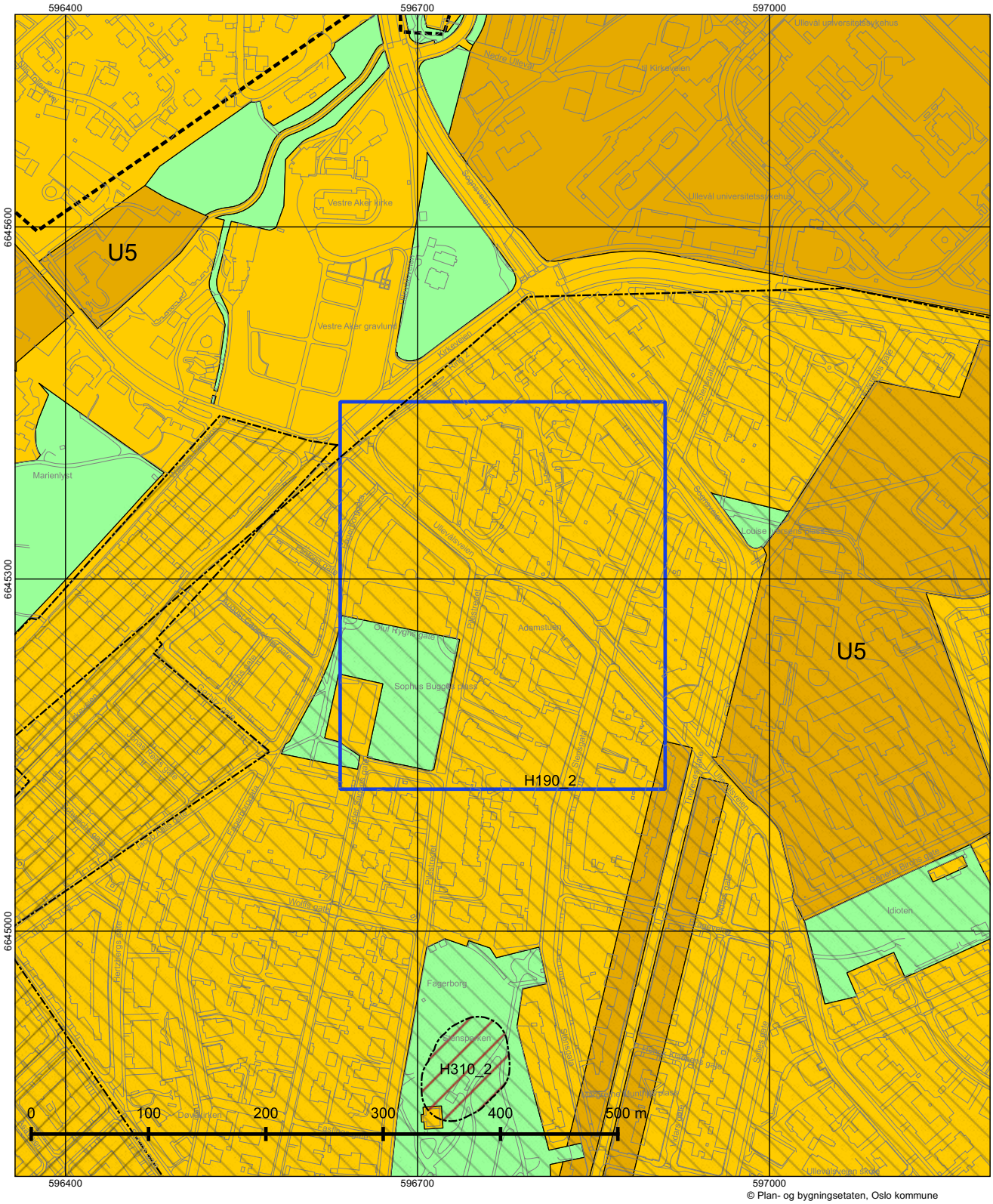
Deres ref.:
Kommentar:

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: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155986/86530437
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-4436

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORGGATA TIL COLLETTS GATE

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	216	249		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988913847	Ullevålsveien 105 AS		

Doknr: 219256 Tinglyst: 14.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	62	B	11	B	62	B	21	B	137	B	31			
2	B	50	B	12	B	50	B	22	N	162	G	32			
3	B	45	B	13	B	45	B	23	N	33	B	33			
4	B	41	B	14	B	41	B	24				34			
5	B	59	B	15	B	59	B	25				35			
6	B	62	B	16	B	62	B	26				36			
7	B	50	B	17	B	50	B	27				37			
8	B	45	B	18	B	45	B	28				38			
9	B	41	B	19	B	41	B	29				39			
10	B	59	B	20	B	59	B	30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1360 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

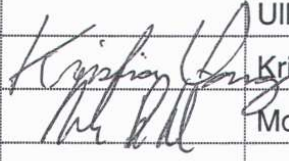
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo		Ullevålsv.105 AS	
		Kristian Haug	
		Morten Dahl	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
216	249		1-23	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
18/2-2008	Berit Daniel	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

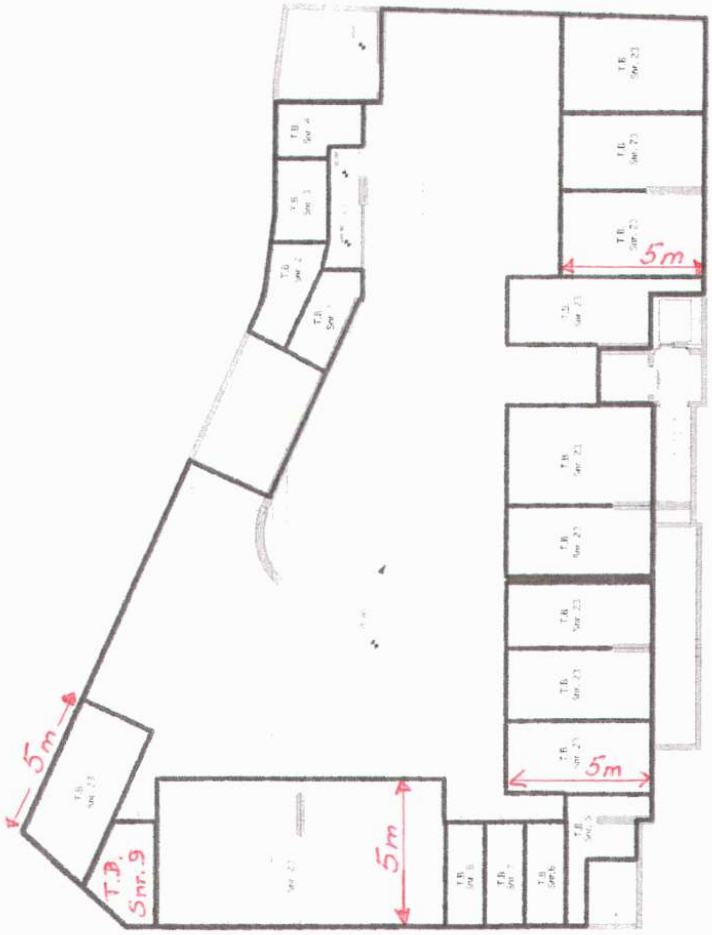

47/302
47/139
47/24
47/27
Fellesavkjørsel S-2653
75
75.9
90B
72.5
15490
92
17972
S-132GO. 3.2.39 V.B.III
107C
107B
Ombygg.P3.7.03
107A
11182
216/250
105
216/249
101
11413
99
97A
10
216/246
Adamstuen
216/160
100B
15670
109
11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249
Nordisk Husprosjekt
Situasjonsplan
25.09.07
1:500
A-151/S
© Copyright A-38 arkitekter as
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 1 av 8

Prosjekt 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249
Tiltakshaver

Nordisk Husprosjekt
Innhold

Kjellerplan
Tegnet Kontrollert
ers
Dato 25.09.07 Målestokk 1:200
Tegningsnr. A-152/S Rev. -

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 av 8

Prosjekt: 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249

Tiltakshaver:

Nordisk Husprosjekt

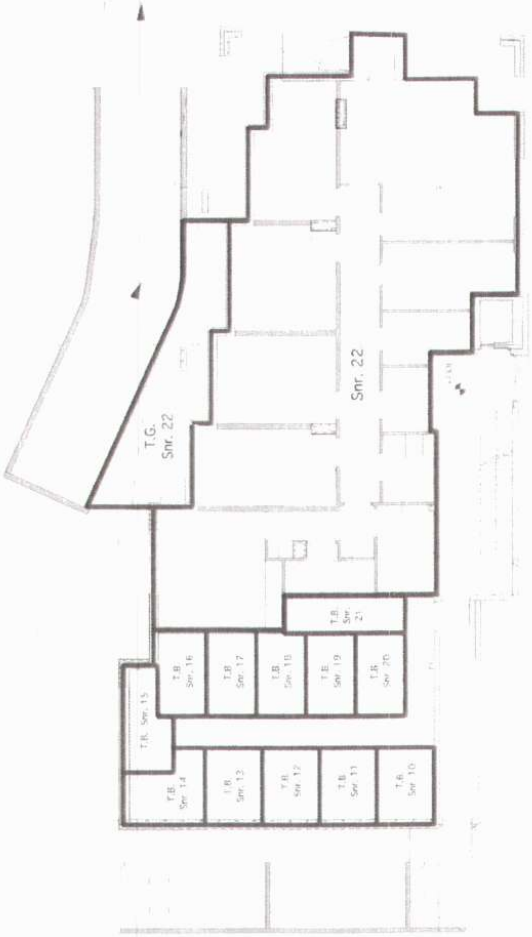
Innhold:
Plan 1. etasje

Tegnet: Kontrollert:
ers

Dato: Målestokk:
25.09.07 1:200

Tegningsnr.: Rev.:
A-153/S

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 3 av 8

Prosjekt: 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249

Tiltakshaver:

Nordisk Husprosjekt

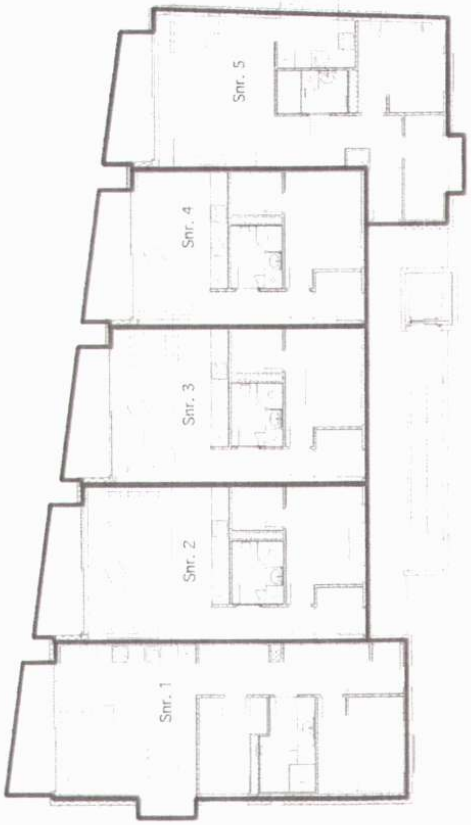
Innhold:
Plan 2. etasje

Tegnet: Kontrollert:
ers

Dato: Målestokk:
25.09.07 1:200

Tegningsnr: Rev.:
A-154/S

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 4 av 8

Prosjekt: 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249
Tiltakshaver:

Nordisk Husprosjekt

Innhold:
Plan 3. etasje

Tegnet: ers
Kontrollert:

Dato: 25.09.07
Målestokk: 1:200

Tegningsnr.: A-155/S
Rev.: -

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 5 av 8

Prosjekt: 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249

Tiltakshaver:

Nordisk Husprosjekt

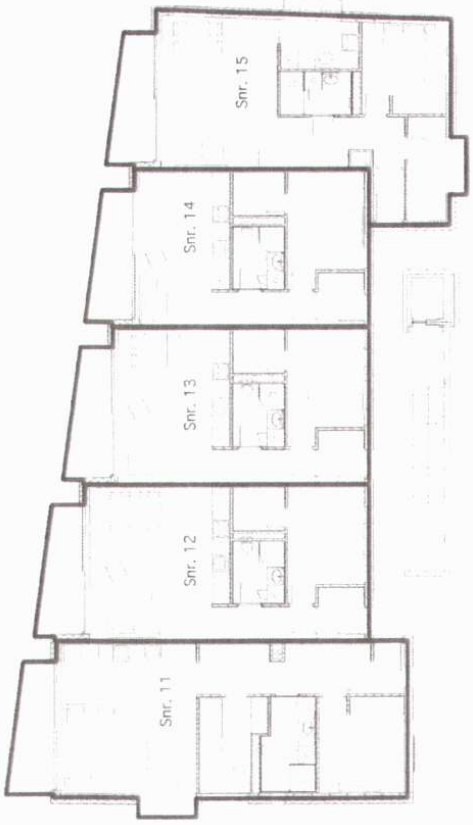
Innhold: Plan 4. etasje

Tegnet: ers Kontrollert:

Dato: 25.09.07 Målestokk: 1:200

Tegningsnr: A-156/S Rev: -

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 6 av 8

Prosjekt: 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249

Tiltakshaver:

Nordisk Husprosjekt

Innhold:
Plan 5. etasje

Tegnet: Kontrollert:
ers

Dato: Målestokk:
25.09.07 1:200

Tegningsnr: Rev.:
A-157/S -

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 7 av 8

Prosjekt: 11533
Ullevålsvn. 105
Gnr. 216 Bnr. 249
Tiltakshaver:

Nordisk Husprosjekt

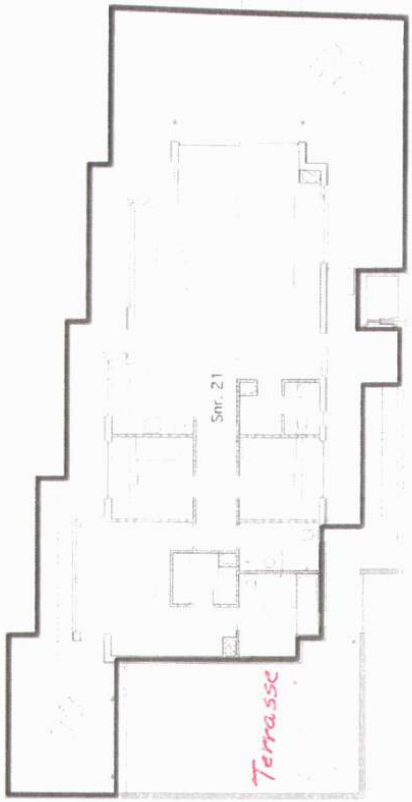
Innhold: Plan 6. etasje

Tegnet: Kontrollert: ers

Dato: 25.09.07 Målestokk: 1:200

Tegningsnr: A-158/S Rev. -

© Copyright A38 arkitekter as



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 8 av 8

Rekvirert iht følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
976 062 035
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1008158 Tinglyst: 21.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale

Vedrørende etablering av wirestrekk på husvegg.
Eier: Ullevålsveien 105, gnr 216 bnr 249

1. Eier av gnr 216 bnr 249 gir med dette Oslo kommune, Samferdselsetaten, tillatelse til følgende:
   - Anlegge fortau langs den nordlige veggen av Ullevålsveien 105. Det legges ny asfalt helt inntil husveggen. Dersom det er mulig i forhold til krav om universell utforming tilpasses asfalten slik at rampen ved inngang kan reduseres
   - Lysmast ved nordøstre hushjørne fjernes og erstattes av wirestrekk som monteres på husvegg til Ullevålsveien 105. Kabelskap i tilknytning til lysmast flyttes også inntil husveggen. Samferdselsetaten har ansvar for enhver eventuell skade eller urimelig ulempe som oppstår på bygget i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av wirestrekket.
   - Grått silumin signalskap ved nordvestre hushjørne eies av TDC, SAM kontakter YIT for flytting av skapet til nordøstre hushjørne eller YIT avtaler annen plassering. Veilysskap flyttes til samme plassering av SAM.

2. Nordisk Husprosjekt AS forplikter seg til senest samtidig med etableringen av sykkelfelt forbi Ullevålsveien 105 å fjerne betongklossen som stikker ut i fortauet. Betongklossen fjernes slik at arealet kan asfalteres og bli en naturlig del av fortauet. Nordisk Husprosjekt har ansvar for å koordinere sine arbeider med Samferdselsetatens entreprenør.

3. Denne avtalen tinglyses på gnr 216 bnr 249 i Oslo kommune. Gjelder samtlige seksjoner fra 1–23.
4. Avtalen trer i kraft når den er signert av alle tre parter.

Oslo, 20.05.10

Sameiet Ullevålsveien 105
Org.nr: 993 955 051
KRISTIAN ISACHSEN
Randi Gulliver
RANDI GULLIVER

Philip Anderson
PHILIP ANDERSON

Oslo, 20.05.10

Nordisk Husprosjekt AS
Org.nr: 971 506 628
MORTEN HANSEN DAHL

Oslo, 21/5-10

Samferdselsetaten
Org.nr: 976 062 035
KNUT O. GABESTAD

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602219913
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988913847	ULLEVÅLSVEIEN 105 AS		Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO
993955051	SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105		c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
980889645	FRIMANNS GATE PARKERING AS		Postboks 2660 - Solli, 0203 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	249

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1252686 Tinglyst: 09.11.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7/11-17

07.11.2017 13:36

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	216	249		22,23

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988913847	Ullevålsveien 105 A/S	22	1/1
980889645	Frimanns Gate Parkering A/S	23	1/1
993 955 051	SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105		

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 3/11-17, Mansfield

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	62	B	11	B	62	B	21	B	137	B	31			
2	B	50	B	12	B	50	B	22	N	162	G B	32			
3	B	45	B	13	B	45	B	23	N	33	B	33			
4	B	41	B	14	B	41	B	24				34			
5	B	59	B	15	B	59	B	25				35			
6	B	62	B	16	B	62	B	26				36			
7	B	50	B	17	B	50	B	27				37			
8	B	45	B	18	B	45	B	28				38			
9	B	41	B	19	B	41	B	29				39			
10	B	59	B	20	B	59	B	30				40			
SUM BRØK		514		SUM BRØK		514		SUM BRØK		332		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1360 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av tilleggsdel til snr. 23 overføres som tilleggsdel til snr. 22.
Del av fellesareal legges som tilleggsdel til snr. 23.
Del av tilleggsdel til snr. 23 overføres til fellesareal.
Ingen endringi brøk teller/nevner

Ullevålsveien 105 AS
NO 988 913 847 MVA

* Rettet etter avtale med Morten Dahl 3/11-17. Mansfield

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ullevålsveien 105 AS
NO 988 913 847 MVA

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 27.3.17	Kristian Haug	KRISTIAN HAUG	
	Ullevålsveien 105 AS NO 988 913 847 MVA		
OSLO	Per Ø. Kjærnsmo	Per Ø. Kjærnsmo	

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 5/4-2017		KRISTIAN ISAKSEN
OSLO 5/4-17		SYNNE TVEDING HUST
Oslo 5/4-17	Philip Anderson	PHILIP ANDERSON

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
216	249		22,23	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
06.11.2017	Audhild Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

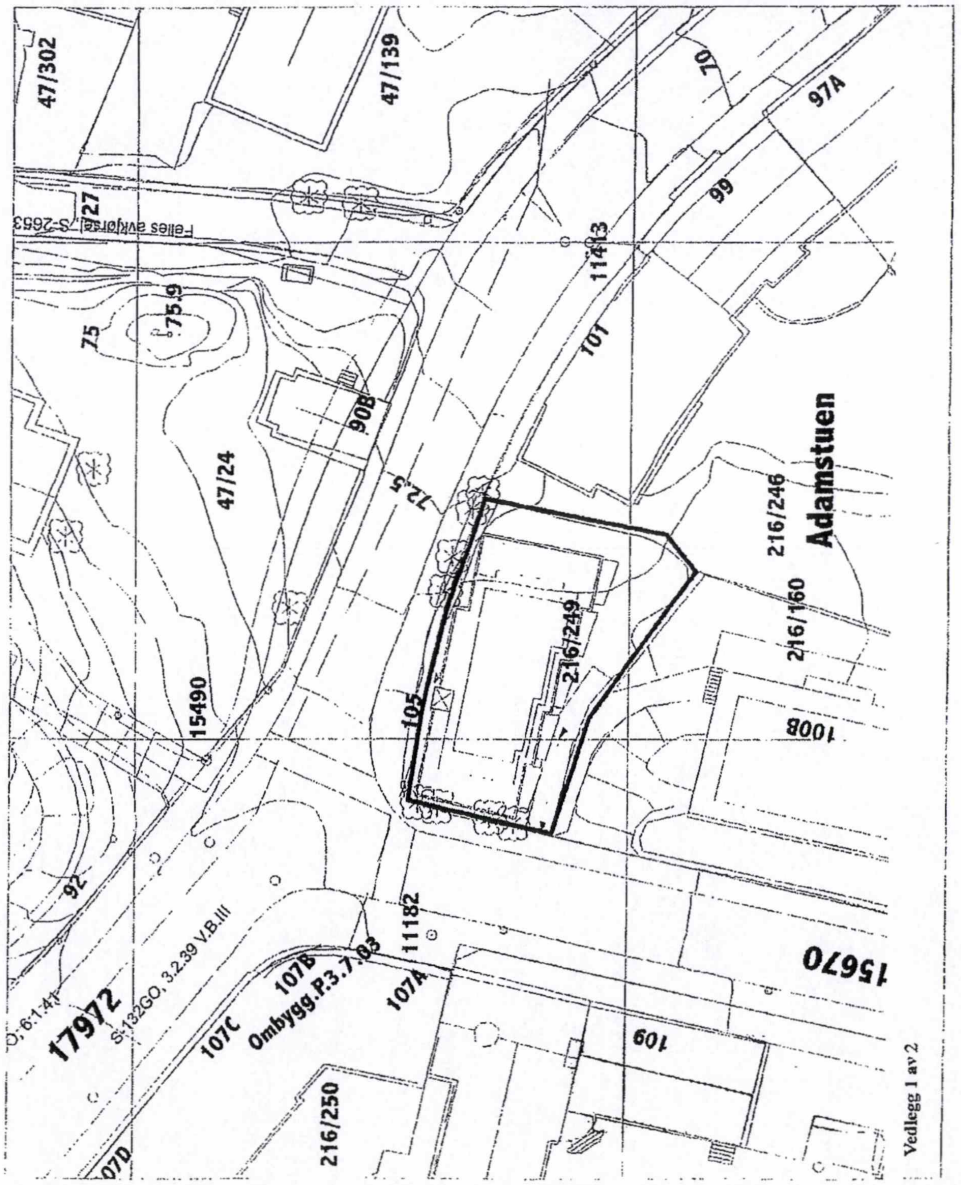
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg 1 av 2

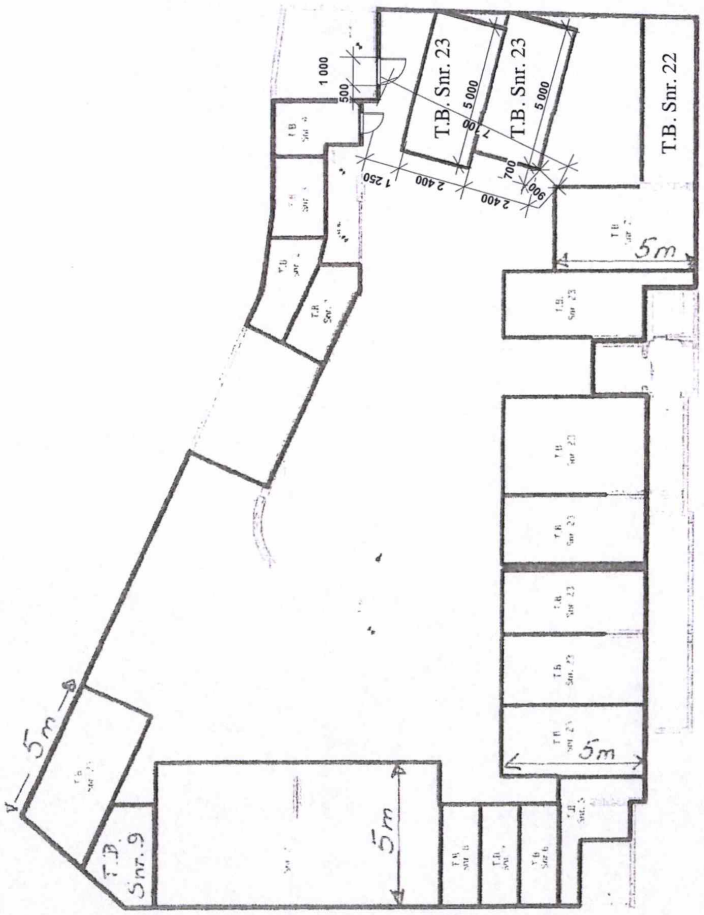
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

Prosjekt: **Ullevålsvn. 105**
Gnr. 216 Bnr. 249
Tiltakshaver: Nordisk Husprosjekt
Innhold: Situasjonsplan
Tegnet: BL
Kontrollert:
Dato: **30.03.16**
Målestokk: 1:200
Tegningsnr:
Rev.:

© Copyright A38 arkitekter as



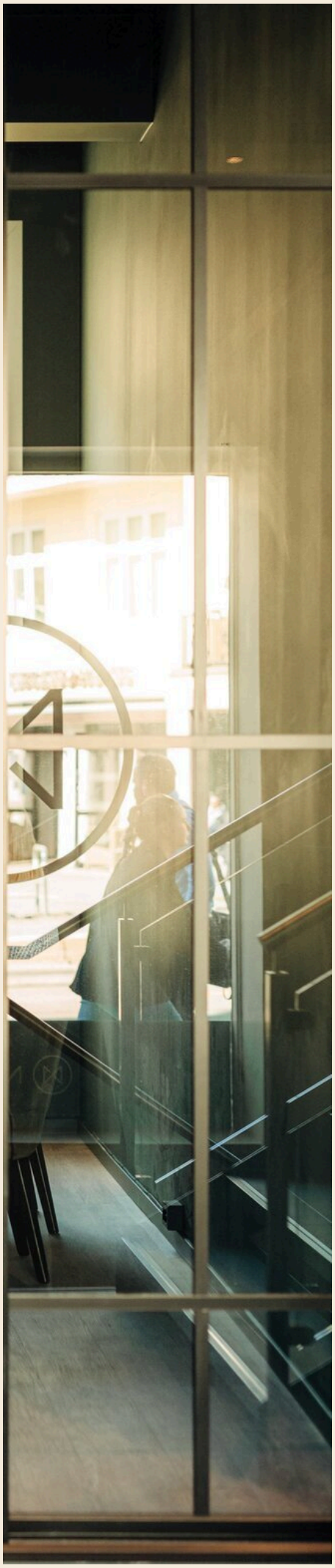
Vedlegg 2 av 2

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggat 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 105 0359 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 249, snr 8 (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:



Kenny Nguyen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407

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