

Ullevålsveien 109B



Velkommen til

Ullevålsveien 109B



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Adamstuen/Fagerborg

Lys og gjennomgående 3-roms med en attraktiv og sentral beliggenhet - V.V og fyring inkl. - Terrasse på ca. 11 m²

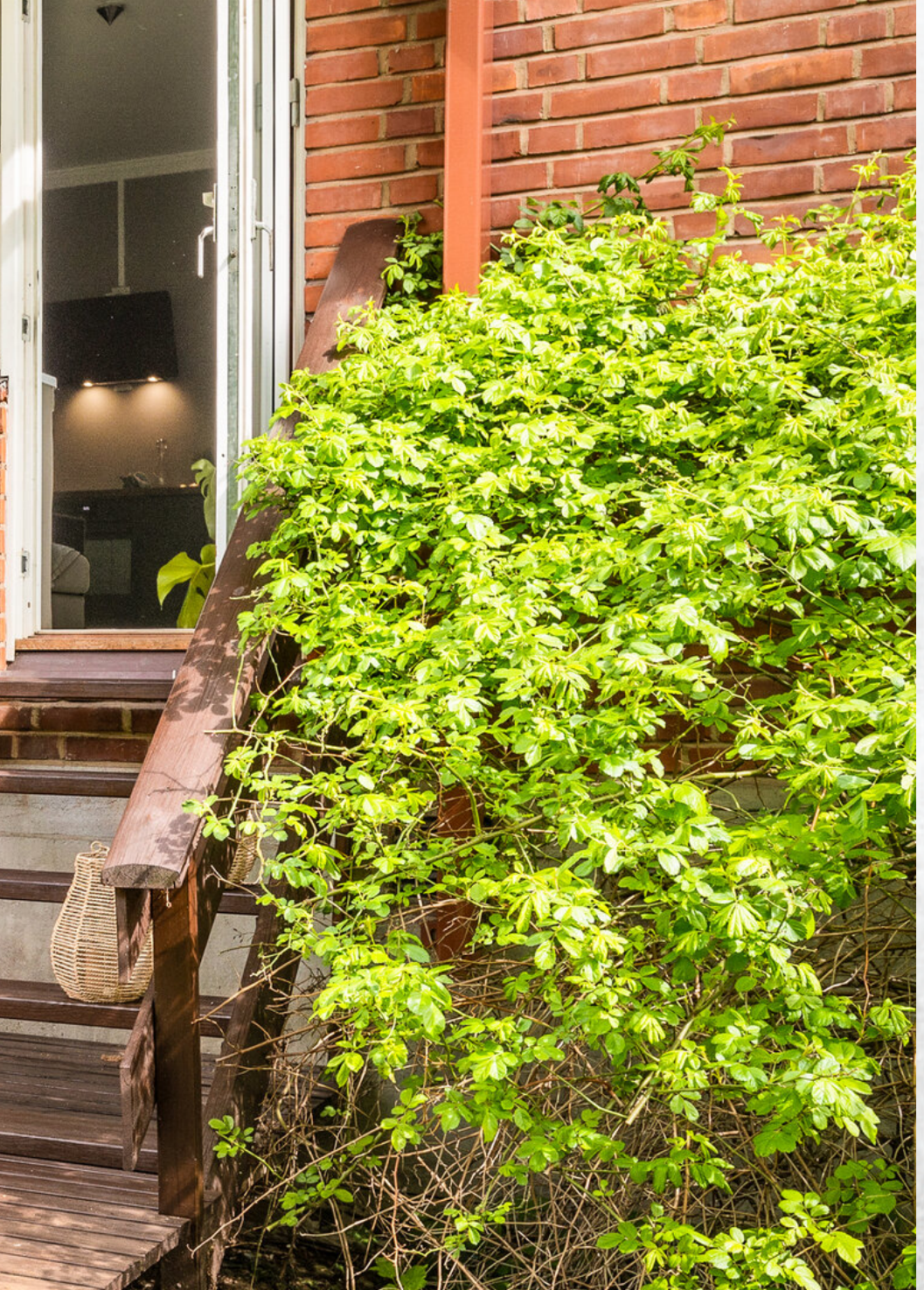
Prisantydning	6 000 000,-
Fellesgjeld	48 606,-
Omkostninger	152 550,-
Totalpris	6 201 156,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 297,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	2

Etasje	1.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1942

Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no


MICHAEL HEIZER GEOMETRIC EXTRACTION





Kort fortalt

Velkommen til Ullevålsveien 109B!
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og gjennomgående 3-roms med en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen. Hyggelig uteplass på ca. 11 m² mot rolig bakgård. Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker å bo med nærhet til "alle" byens fasiliteter.

- To soverom
- Felles vaskeri
- To kjellerboder
- Varmtvann og fyring inkl.
- Hyggelig terrasse på ca. 11 m²
- Gjennomgående og lys leilighet
- Nærhet til flere hyggelige parker og spisesteder
- Godt tilbud av offentlig kommunikasjon i nærområdet

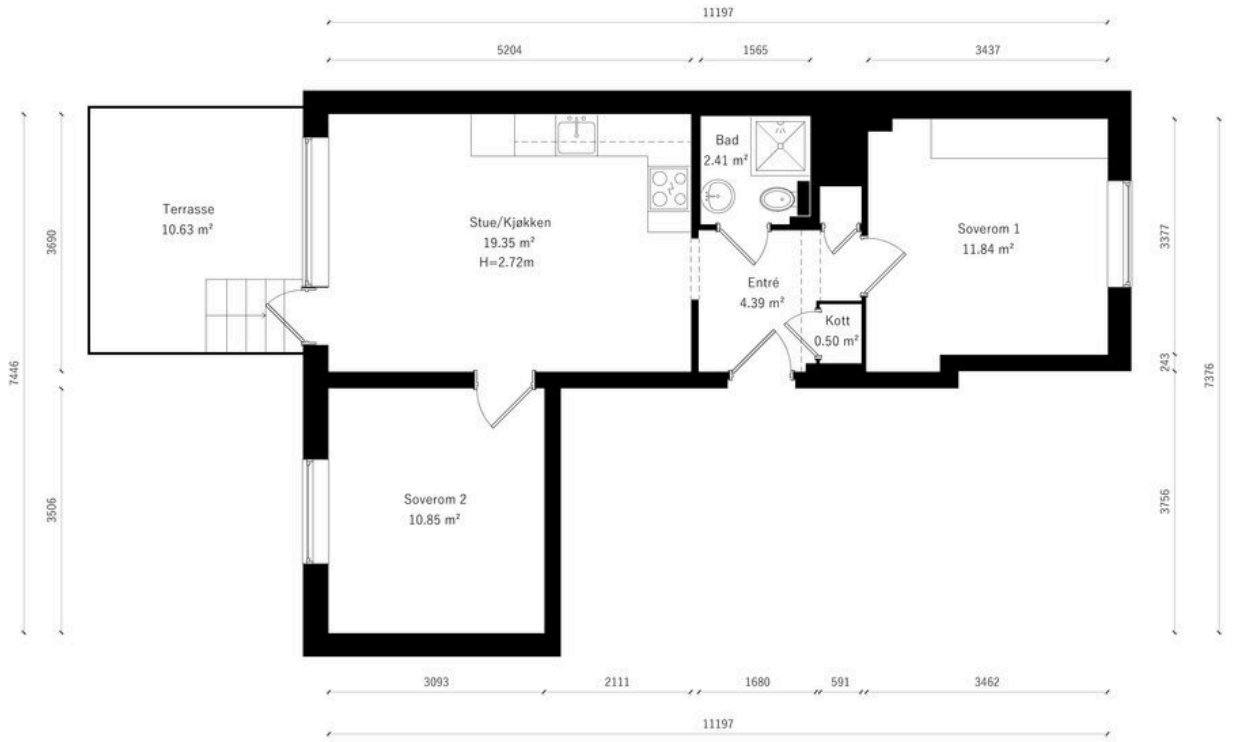
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, Soverom 1, Entré, Bad, Kjøkken, Soverom 2.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To kjellerboder.



Ullevålsveien 109B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Ditt nye hjem!

Leilighet i boligblokk fra 1942. Leiligheten fremstår svært velholdt med normal slitasje. Det er gitt TG2 på noen områder i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Vesentlige oppgraderinger etter byggeår:
2021: Nytt kjøkken 2021
2021: Slipte og hvitkalket gulver 2021
2021: Malt alle overflater 2021
2021: Alle vegger eksklusivt soverom 1 sparklet
2021: Nytt strømanlegg
2025: Hele taket malt i 2025
2024-25: Dører og lister malt i 2024-2025
2024-25: Flere av vinduene sparklet og malt
2024-25: Lister malt
2025: Ny baderomsinnredning
Beiset terrasse

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Lys og innbydende entré, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det plass til oppheng av yttertøy, skohylle e.l.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. God plass til sofagruppe med tilhørende møblement, spisebord e.l. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse på ca. 11 m^2, som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Kjøkken:
Delikat og stilrent IKEA-kjøkken fra 2021 i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har godt med benk- og skapplass. Innredningen har glatte fronter i mørk utførelse og benkeplaten er i heltre og har nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er innredet med følgende integrerte hvitevarer fra IKEA: komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kombiskap, avtrekksvifte og vannstoppesystem.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har inngang fra stuen og vender mot rolig bakgård. Rommet er innredet med et stort garderobeskap, med ellers god plass til dobbeltseng, nattbord e.l.

SoveromII:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to gode soverom. Soverom nr. 2 har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverommet er originalt tegnet inn som kjøkken i byggetegningene, se punktet under ferdigattest for mer informasjon.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt servant med speil over og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og et dusjkabinett med målene 80 × 80 cm. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, med tilluft tilført via luftespalte under døren.

Kott:
Praktisk separat kott med inngang fra entré.

Innvendige overflater:
Gulv: Originalt furugulv på soverom, entré og i stue/kjøkken. På soverommet mot baksiden av bygget er gulvet malt. Fliser på bad.
Vegger: Slette flater av plater og pussende flater, samt strie og fliser på bad.
Tak: Malte plater.

VVS:
- Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner plassert under kjøkkenvasken.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom veggmonterte ventiler.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
- Hovedsikringene er på 32 ampere, og skapet ble sist renovert i 2021.
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.


MICHAEL HEIZER GEOMETRIC EXTRACTION








Vilhelm Hammershøi
I ljusets och stillhetens målare
NATIONALMUSEUM








ershøi
målare
EUM


SMEG




















112
110



Ditt nye nabolag!

Leiligheten innehar en populær og sentral beliggenhet på Fagerborg, like ved Majorstuen. Dette er et meget attraktiv og urbant område med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter. Området er preget av klassiske bygårder, villaer og småhus fra perioden 1880 - 1930. Fagerborg omfatter området mellom Stensparken og Majorstuen. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet med nærhet til "alt" en trenger i hverdagen.

Thereses gate byr på kafeer, restauranter, vinmonopol, apotek, frisørsalonger, m.m. Kort vei til med blant annet L'ardoise, Java, Gutta på Haugen, Smalhans, Pascal og Åpent bakeri. Nærhet til flere handlegater som Karl Johan, Bogstadveien og Hegdehaugsveien som tilbyr svært gode shoppingmuligheter med et bredt utvalg butikker i alle kategorier, eksklusive forretninger, utesteder, kafeer, restauranter m.m.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området med Stensparken en kort gåtur fra boligen. Gode treningsmuligheter med Sats, Bislett Bad, samt tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner på Bislett Stadion.

Bredt kollektivtilbud med trikk nummer 17 og 18 samt buss 20, 25 og 28. Holdeplasser i umiddelbar nærhet er Vestre Aker kirke og Adamstuen.

Det er gangavstand til Oslo Met og kort vei til flere utdanningsinstitusjoner som Blindern og Handelshøyskolen BI.

Ullevålsveien 109B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	7 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		14 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	14 min 1.3 km

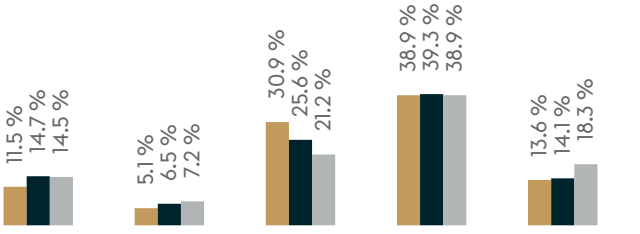
Offentlig transport

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

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	57 barn	4 min 0.3 km
Blindernveien SiO (0-5 år)	40 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

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

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Informasjon

Ullevålsveien 109B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0301/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 109B, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 251, snr 4 i Oslo kommune

Selgere
Espen Vedal
Julie Froland Kristensen

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
48 606,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 048 606,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
151 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
152 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 201 156,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 213 856,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1942

Etasje
1.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Stue, Soverom 1, Entré, Bad, Kjøkken, Soverom 2.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 4 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.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etaje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad, kott.
I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på ca. 4 m^2 totalt.

Fra stuen i leiligheten er det utgang til en hyggelig terrasse på ca. 11 m^2, som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble hentet vann fra badet og inn til kjøkkenet, det ble også koblet kjøkken på avløpet på badet. Alt av arbeidet er gjennomført av Comfort Lambertseter. Det ble også fjernet ett badekar og satt inn ett dusjkabinett.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er tatt i regi av sameiet, så dette kan muligens hentes inn ved forespørsel.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ar elektro AS gjorde følgende: Montert 4 kurser til kjøkken, 1 oppvask på 15 A, 1 steke oven på 15 A ,1 til kjøkken stikkontakter og vifter 15A 25A til plate topp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? November 2024 gjennomført av Rejilers L Sikkerhet AS. Saksnummer: 5431622

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: Kontakt sameiet for informasjon.

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? I 2021 i salgsprospektet til DNB

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligblokk fra 1942. Bygningen har flatt tak tekket med papp eller membran. Ytterveggene er oppført i teglstein. Vinduer mot hovedgaten er malte trevinduer med 3-lags isolerglass, mens vinduene mot bakgården er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren har teak-overflate utvendig og er malt innvendig. Den er av typen B30/DB35, brann- og lydisolert, og utstyrt med dørkikkert. Calling-anlegg med forbindelse til gateplan er installert. Fra stuen er det utgang til balkong gjennom en balkongdør med 2- lags isolerglass. Det er også utgang til en utvendig terrasse fra stuen. Terrassen er oppført i trevirke og har rekkverk av tre mot hagen. Boligen disponerer to boder i felles bodkjeller. Etasjeskiller er utført i betongdekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 21
TG2: 8
TG3: Ingen
TG IU: Ingen

Tilstandsgrad 2:
Utvendig > Vinduer:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
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

Sameiet har felles varmeanlegg basert på bergvarme. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer, samt elektriske varmekabler på badet. Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2024 på ca. 1020 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 297,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 29.04.2025: kr. 4.297,- pr. mnd.
Herav:
Felleskostnader: kr. 3.578,-
Renter og avdrag: kr. 515,-
Internett: kr. 204,-
I tillegg kommer vaskekort på kr. 200,- pr. måned.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4.297,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 1020 kWh i 2024. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring
Etc.

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

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullevålsveien 109, orgnr. 991253114

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 109 med gnr. 216, bnr. 251 i Oslo kommune.

Sameiet består av en teglstensgård med 30 seksjoner. Norian AS er forretningsfører for sameiet.

Sameiet har de siste årene gjennomført flere vesentlige vedlikeholds/oppgraderingsoppgaver. Fra etablering av bergvarmeanlegg, brannvarslingsanlegg, utskifting av jordfeilsikringer i alle sikringsskap, via oppgradering av balkonger, utskifting av vinduer, utskifting av elektrisk anlegg i kjeller, til sikring og oppgradering av hageareal mm. Sameiet har klart dette i en periode med lave renter og uten store økninger i fellesutgiftene, og gården har en forholdsvis grei økonomi.

Forretningsfører

Advokatfirmaet Røer ANS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men skal meldes til forretningsfører og styret for registrering. Det samme gjelder ved utleie.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 48 606,- pr. 31.12.2024

Det er registret et langsiktig felles lån på sameiet.
Sameiets totale lån og vilkår er følgende:
Bank: Handelsbanken
Type: Annuitetslån
Restgjeld pr. 20.05.2025: kr. 1.339.717,-

Innfrielse: 2031
Rente: 7,55%

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024 er kr. 48.606,-.
Andel rentekostnader pr. 31.12.2024 er kr. 5.170,-

Fellesformue

Kr 4 516,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. husordensreglene.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP1191967.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 353 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 29.06.1939 . Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 05.06.1942, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for ny utgangsdør til have, datert 25.10.1962.
Det foreligger ferdigattest for fjernelse av vegg i 3.etasje, datert 10.06.1964.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av døråpning i 5.etasje, datert 09.01.1965.
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger, datert 25.05.1994.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra de originale byggetegningene. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det som originalt er tegnet inn som kjøkken

benyttes i dag som soverom. Endringen har gått fra hoveddel til hoveddel og tiltaket er således ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ullevålsveien 117 - Oppføring av tilbygg - Vestre Aker kirkestue
Saksnummer: 202201319 - Byggesak

Mottatt sak: 26.01.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

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

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

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.12.2022
Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, herunder bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse, kjøreveg, fortau, annen veggrunn, grøntareal og friområde. Planforslaget åpner for å rive fire av fem
lamellblokker på området, og oppføre ny bebyggelse på inntil 32 900 m² BRA, hvor minst 29 000 m² skal være boligformål og inntil 4 050 m² kan utgjøre andre formål. Nybyggene som foreslås er på inntil 10 etasjer med høyde inntil 30 meter.

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

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/251/4:
05.02.1921 - Dokumentnr: 920646 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo komune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1923 - Dokumentnr: 993662 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1939 - Dokumentnr: 305798 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1940 - Dokumentnr: 300725 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1941 - Dokumentnr: 300761 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1984 - Dokumentnr: 54004 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1908
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 758,-

Samlet skal selger betale kr. 139 948,- 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. 10 625,-.

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 20. mai 2025

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ullevålsveien 109B

Tilstandsrapport

Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 251, snr. 4

Andelsnummer 2/53

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1392 **Referansenummer:** TT2920

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Meget sentral gjennomgående leilighet beliggende i høy første etasje. Leiligheten består av entré, to soverom, bad samt kjøkken med åpen løsning mot stue. Fra stuen er det direkte utgang til markterrasse og en større felles bakhage.
Kjøkkenet er fra 2021. Lagringsbehovet er godt ivaretatt med to boder i felles bodkjeller. Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og fremstår med normal god standard og lite bruksslitasje. Badet er fra eldre dato.

Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak tekket med papp eller membran.
Ytterveggene er oppført i teglstein.
Vinduer mot hovedgaten er malte trevinduer med 3-lags isolerglass, mens vinduene mot bakgården er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren har teak-overflate utvendig og er malt innvendig. Den er av typen B30/DB35, brann- og lydisolert, og utstyrt med dørkikkert. Calling-anlegg med forbindelse til gateplan er installert.
Fra stuen er det utgang til balkong gjennom en balkongdør med 2-lags isolerglass. Det er også utgang til en utvendig terrasse fra stuen.
Terrassen er oppført i trevirke og har rekkverk av tre mot hagen.
Boligen disponerer to boder i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har originalt furugulv på soverom, entré og i stue/kjøkken. På soverommet mot baksiden av huset er gulvet malt.
Badet har flislagt gulv og dusj. Veggene har slette overflater bestående av plater og pussede flater, samt strie og fliser på bad.
Himlingene består av malte plater.
Etasjeskiller er utført i betongdekke.
Boligen har glatte, malte dørblad med hvite, malte karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra eldre dato og antas å være fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på byggeteknisk utførelse eller nøyaktig byggeår. Vurderingen er basert på teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.
Veggene er flislagt med fliser i format 20 x 20 cm. Himlingen er malt, og belysningen består av lysarmatur plassert over speil. Rørføringer på badet er utenpåliggende.
Gulvet er belagt med fliser i format 29 x 20 cm og har varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 8 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen.
Innredningen består av vegghengt servant med speil over og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjkabinett med målene 80 × 80 cm.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, med tilluft tilført via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2021, og innredningen er fra IKEA. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og spisestue. Innredningen har glatte fronter i mørk utførelse.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte.
Himlingen er slett og malt, med spottskinne som lyskilde.
Benkeplaten er i heltre med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri.
Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.
Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass.
Store vinduer fra stue og kjøkken gir rikelig med naturlig lys.
Avtrekket er basert på kullfilter.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner plassert under kjøkkenvasken. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Disse er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom veggmonterte ventiler.
Sameiet har felles varmeanlegg basert på bergvarme. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer, samt elektriske varmekabler på badet.
Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført ytterligere undersøkelser.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 32 ampere, og skapet ble sist renovert i 2021.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er flyttet inn i stue fra de orginale tegninger.

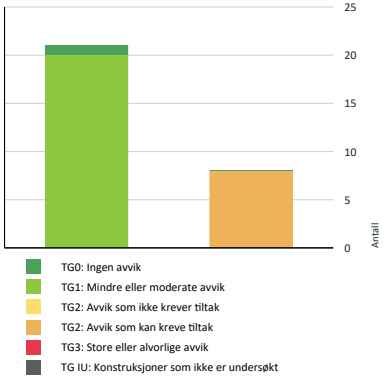
Det foreligger Ekspedisjons dokument datert 29.06.1939

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 3-ROMS MED



Byggeår
1942

Standard
Leiligheten ligger i høy første etasje og har utgang til markterrasse og bakhage. Den består av entré, bad, to soverom og kjøkken med åpen løsning mot stue. Fra stuen er det direkte utgang til markterrassen.
Leiligheten har et nyere kjøkken og fremstår med god standard. Se beskrivelsen av de enkelte bygningsdelene for nærmere detaljer.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, bad fra eldre dato. Se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med papp/membran. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i teglstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 er montert mot hovedgaten. Mot bakgården er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990. Vinduene har normal funksjon og slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

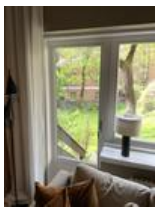
Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Dører

Hoveddøren har teak-overflate utvendig og er malt innvendig. Den er en brann- og lydisolert dør av typen B30/DB35, og er utstyrt med dørkikkert. Det er installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan.
Fra stuen er det utgang til balkong gjennom en balkongdør med 2-lags isolerglass.
Dørene viser liten slitasje.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en utvendig terrasse. Terrassen er bygget i trevirke og har rekkverk av tre mot hagen. Det er fem trappetrinn fra terrassen opp til balkongdøren.

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

På terrassen opp til balkongdøren er det en utvendig trapp med fem trinn, utført i trevirke. Det er relativt stor avstand mellom trinnene. Det anbefales å redusere avstanden for å bedre sikkerhet og brukervennlighet.

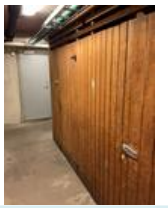


TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder i felles bodområde. Det er betongdekke og lette trevegger mellom de ulike enhetene.
Det er felles vaskekjeller.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har originalt furugulv på soverom, entré og stue/kjøkken. På soverommet mot baksiden av huset er det malt tregulv. Badet har flislagt gulv og dusj. Veggene i enheten har slette overflater, med plater og pussede flater, samt strie og fliser på bad. Himlingene består av malte plater.

Det mangler listverk på én vegg på soverommet.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Ettersom ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.
På soverommet ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og totalt 12 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 12 mm avvik over 2 meter, og totalt 13 mm gjennom hele rommet.
I henhold til NS 3600 er tillatt avvik maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, malte karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra eldre dato og antas å være fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon om byggeteknisk utførelse eller nøyaktig byggeår. Vurderingen er derfor basert på teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller utførelse. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon er vurderingen begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner. Undersøkelsen er basert på det som har vært tilgjengelig for besiktigelse.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser i format 20 x 20 cm. Himlingen er malt, og det er lys over speil som lyskilde. Rørføringer på badet er utenpåliggende.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen.
Det presiseres at det kan forekomme avvik som ikke er avdekket, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 29 x 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 8 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen.
Det presiseres at det kan forekomme avvik som ikke er oppdaget, da ikke alle flisene er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt servant med speil over og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert toalett og et dusjkabinett med målene 80 × 80 cm.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk, med tilluft tilført gjennom luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har en utfort vegg mot murvegg, og hulltaking er derfor ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for tilstanden på baderommet. Gulvet er ikke målt.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2021, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Innredningen har glatte fronter i mørk utførelse, og kjøkkenet er åpent mot stue og spisestue.
Gulvet er med parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med spottskinne som lyskilde.
Benkeplaten er i heltre og har nedfelt vask og ettgreps blandebatteri.
Følgende integrerte hvitevarer fra IKEA er installert:

Komfyr
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin
Kombiskap
Avtrekksvifte
Vannstoppesystem

Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.
Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. Store vinduer mot kjøkken og stue gir rikelig med naturlig lys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen befinner seg i fellesarealet. Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.



TG 1 Varmesentral

Sameiet har felles varme og har installert bergvarme.
Det er installert radiatorer i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vannbåren varme med radiatorer samt elektriske varmekabler på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.
skapet ble sist renovert i 2021
Det ble gjennomført kontroll av anlegget, November 2024 gjennomført av Rejilers L Sikkerhet AS. Saksnummer: 5431622

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	52			52	11
Kjeller		4		4	
SUM	**52**	**4**			**11**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg

Rørkassen (rør til enheten) som befinner seg mellom bad og soverom er inkludert i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet inn i stue fra de orginale tegninger.

Det foreligger Ekspedisjons dokument datert 29.06.1939

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting	52	5

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Gjennomgående 3-roms med terrasseplatting

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	251		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 109 B

Hjemmelshaver
Vedal Espen Skeimo, Kristensen Julie Froland

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sameiet Ullevålsveien 109	923953620		Advokatfirmaet BURKELAND, LÅNG & CO	Julie Froland Kristensen og Espen Skeimo Vedal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2/53

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde på Adamstuen/Majorstuen.
Leiligheten ligger i et av Oslos mest populære og veletablerte områder, bestående av pene og klassiske bygårder. Majorstuen er fullspekket med populære kaféer, barer, restauranter, trendy klesbutikker og interiørforretninger.
Det er gangavstand til ettertraktede handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av butikker og forretninger.
For hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet, slik som Vigelandsparken og Frognerbadet. Det er kort vei med T-banen enten du vil gå tur rundt Sognsvann, gå på ski i Holmenkollen eller utforske alle Oslos grønne lunger.
Området har svært godt kollektivtilbud. Leiligheten ligger i gangavstand til Majorstuen T-banestasjon som er et knutepunkt for kollektivtrafikken i Oslo. Her er det tilgang til alle T-banelinjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til flybussen like ved. Fra leiligheten er det 200 meter til nærmeste busstopp fra Marienlyst. Blindern (UiO) ligger bare et par stopp unna med buss og T-bane.
For den aktive er det kort vei til Sats Colosseum og Sats Fagerborg. Det er mange - også døgnåpne -matvarebutikker i nærheten, så som Jacobs, Coop Ekstra, Joker og Kiwi.
Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet indre gårdsrom med noe grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold :
Eiendommen er eiet.
Felleskostnader: kr 3.578,-
Renter og avdrag: kr 515,-
Internett: kr 204,-
Sum pr. måned: kr 4.297,-
I tillegg kommer vaskekort, kr 200,- pr. måned.

Sameiet
Sameiet Ullevålsveien 109, Orgnr: 923 953 620

Sameiet består av 30 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 2/53
Dyrehold er tillatt i henhold til styreleder. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
Telia er leverandør av internett til sameiet.
Styret opplyser at det er planlagt større vedlikehold, men dette vil ikke ha oppstart i 2025.
Dette omfatter rehabilitering av vinduer og dører mot bakgård, og vann og avløp i gården. Det er ikke avklart når dette vil gjennomføres, men styret opplyser at det må påregnes en økning av fellesgjelden/kapitalinnkalling i forbindelse med dette.

SAMEIET U109 VEDLIKEHOLD
Sameiet har de siste årene gjennomført flere vesentlige vedlikeholds/oppgraderingsoppgaver.
Fra etablering av bergvarmeanlegg, brannvarslingsanlegg, utskifting av
jordfeilsikringer i alle sikringsskap, via oppgradering av balkonger, utskifting av
vinduer, utskifting av elektrisk anlegg i kjeller, til sikring og oppgradering av hageareal
mm. Sameiet har klart dette i en periode med lave renter og uten store økninger i
fellesutgiftene, og gården har en forholdsvis grei økonomi. Det som gjenstår av store
utbedringsbehov er utskifting av vann og avløp i gården, samt videre oppgradering
av fellesarealene.

Utbedring av privat avløpsledning
Styret engasjere prosjekterende ingeniør Erik Young i VVS & Energi til å lede
utbedring av avløpsledning i sameiet. Arbeidet var ferdigstilt i september 2023 og
viste seg å bli vesentlig dyrere enn opprinnelig antatt. Dette er grundig informert om
på ekstraordinært årsmøte, hvor det ble vedtatt å ta opp lån for å dekke
merkostnadene knyttet til dette

Fremtidig oppgraderinger/HMS/vedlikeholdsbehov 2025-2027
- Maling av trappeoppganger

Oppussing av oppgangen A, B og C. Oppgangene i gården bærer preg av
slitasje og at det er lenge siden noe er gjort. Styret foreslo å planlegge for
oppussing av oppgangene etter at dørutskifting var gjennomført.
- Vedlikeholde vinduer/dører på balkongside i 5. etasje
- Pusse opp vaskerom og andre kjellerrom
- Utskifting av vann og avløpsnett i gården
- Male gangareal i kjeller
- Rense ytterdører og olje disse
- Rense skifer og grunnmur mot gate
- Vurdere de innvendige takene i oppgangene
- Vurdere tilstand på yttertak

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	SP1191967.10.9.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Off dokumenter			Gjennomgått		Nei
Informasjon fra styret			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ullevålsveien 109 B, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 251
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TT2920

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vedal, Espen Skeimo	9578-5995-4-3943621	2025-04-25 18:08:02
Kristensen, Julie Froland	9578-5993-4-4025232	2025-04-25 18:07:40

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
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0301/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 109B, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Espen Vedal, Julie Froland Kristensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble hentet vann fra badet og inn til kjøkkenet, det ble også koblet kjøkken på avløpet på badet. Alt av arbeidet er gjennomført av Comfort Lambertseter. Det ble også fjernet ett badekar og satt inn ett dusjkabinett.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er tatt i regi av sameiet, så dette kan muligens hentes inn ved forespørsel.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ar elektro AS gjorde følgende: Montert 4 kurser til kjøkken, 1 oppvask på 15 A, 1 steke oven på 15 A ,1 til kjøkken stikkontakter og vifter 15A 25A til plate topp

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

Når ble kontrollen utført? November 2024 gjennomført av Rejilers L Sikkerhet AS. Saksnummer: 5431622

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt sameiet for informasjon.

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

Eventuell kommentar: ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: ikke kjennskap til dette.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2021 i salgsprospektet til DNB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0301/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristensen, Julie Froland	**2025-04-25**	**Vedal, Espen Skeimo**	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Kristensen, Julie Froland

Identifikasjon

bankID Vedal, Espen Skeimo

SIGNICAT

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

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 109

ONSDAG 24. APRIL 2024
KL. 18.00

STED:
Digitalt

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.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres digitalt. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres godt og effektivt.

Vel møtt!

NORIAN
a part of ECIT

Til eiere i Sameiet Ullevålsveien 109

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 24.04.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
2. Årsrapport for 2023
3. Regnskap for 2023
4. Vedlikeholdsbehov U109
   - 4.1 Utbedring av vann og avløp i gården
   - 4.2 Drift og tilbud i felles vaskekjellere
   - 4.3 Vedlikeholdstiltak generelt
5. Budsjettforslag 2024
6. Godtgjørelse til styret
7. Dugnad – Container
8. Valg av styre
9. Innkomne saker

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Siri Gyrre

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Ingvild Berrefjord
Som protokollvitne foreslås .....

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 2023

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Ingvild Berrefjord	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem:	Siri Gyrre	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem:	Marika Szücs	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem:	Daniel Ertsberg	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem:	Ingeborg Frøysnes	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem:	Espen Vedal	Valgt i 2023 for 1 år

Generelt om sameiet

Sameiet består av en teglstensgård med 30 seksjoner som eier grunnen Gb.nr: 216/251. Bygningsmassen er forsikret gjennom forsikringsselskapet If. Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til forretningsfører, samt varsle styret i gården. Norian AS er forretningsfører og kontaktes på 22 91 15 79 eller epost: orjan@norian.no

Eierskifte

I 2023 var det ingen eierskifter i gården.

Fortsatt drift og regnskap

Det vises til foreliggende balanse og resultatregnskap for 2023. Regnskapet er satt opp med forutsetningen om fortsatt drift og styret er av den oppfatning at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede. Resultatregnskapet for 2023 viser et negativt resultat på NOK -251 415,-. Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Arbeidsmiljø, Ytre miljø og Likestilling

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet forurenser det ytre miljø mindre enn tidligere da gården har lagt om fra olje til jordvarme som fyringskilde. Sameiet forvalter et lukket hageareal med trær, blomster og insekter, som bidrar til artsmangfold i sentrum av Oslo. Styret har i perioden bestått av fire medlemmer og to varamedlemmer, hvorav fire kvinner og to menn.

NORIAN
a part of ECIT

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt mye arbeid i tilknytning til prosjekt «Utskifting av vann og avløp», som ble særskilt dokumentert og gjennomgått på ekstraordinært årsmøte. Styret har hatt rådgivende bistand i flere saker. Det ble avholdt dugnad i forbindelse med container i fjor, og mye hensatte ting ble fjernet fra fellesarealene. Styret har gjort et større arbeid i forbindelse med vaskekjellerne, kartlagt kostnadene knyttet til dette, og etablert ny ordning for bruk av vaskekjellerne. Styret vil evaluere driften i 2024, vurdere om tørketromlene kan settes i gang igjen, og hva vi evnt. må ta betalt for å dekke denne ytterlige kostnaden.

I 2023 har styret hatt 15 styremøter og arbeidsmøter, samt ivaretatt gårdens drift. Gårdens drift innbefatter bla.:

- Planlegge og avholde styremøter inkl. beslutninger og referat
- Løpende dialog med vaktmester og gartner
- Bestilling av nøkler og postkasse skilt
- Klage til kommunen i forbindelse med mangelfull søppelhåndtering
- Kommunal oppfølging og papirarbeid i forbindelse med gravearbeid
- Engasjement av prosjektleder og gjennomføring av prosjekt Utskifting av vann og avløp til kommunal ledning.
- Småreparasjoner og vedlikehold mm.
- Ulike henvendelser fra seksjonseiere og leietagere – vedrørende støy, hundetiss på inngangsparti, mm.
- Oppfølging av regnskap og drift

Utbedring av privat avløpsledning

Styret engasjere prosjekterende ingeniør Erik Young i VVS & Energi til å lede utbedring av avløpsledning i sameiet. Arbeidet var ferdigstilt i september 2023 og viste seg å bli vesentlig dyrere enn opprinnelig antatt. Dette er grundig informert om på ekstraordinært årsmøte, hvor det ble vedtatt å ta opp lån for å dekke merkostnadene knyttet til dette.

Oslo 10. april 2024.

Styret i Ullevålsveien

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

4. SAMEIET U109 VEDLIKEHOLD

Sameiet har de siste årene gjennomført flere vesentlige vedlikeholds/oppgraderings-oppgaver. Fra etablering av bergvarmeanlegg, brannvarslingsanlegg, utskifting av jordfeilsikringer i alle sikringsskap, via oppgradering av balkonger, utskifting av vinduer, utskifting av elektrisk anlegg i kjeller, til sikring og oppgradering av hageareal mm. Sameiet har klart dette i en periode med lave renter og uten store økninger i fellesutgiftene, og gården har en forholdsvis grei økonomi. Det som gjenstår av store utbedringsbehov er utskifting av vann og avløp i gården, samt videre oppgradering av fellesarealene.

4.1 Utbedring av vann og avløp i gården

Under utskifting av privat avløpsledning ble det ytterligere avdekket at vann og avløpsledninger i gården er i dårlig stand. Styret foreslår å engasjere rådgivende ingeniør til å planlegge utskifting av vann og avløp over flere. Feks. Kan man tenke seg at man skifter ut vann og avløp i oppgang A ett år, Oppgang B neste år osv.

Ved innhenting av pristilbud gjennom prosjekterende ingeniør vil styret få en oversikt over hva dette vil koste, og sameiet kan planlegge nødvendig utskifting.

4.2. Drift og tilbud i felles vaskekjellere

Beboere i sameiet har de siste årene hatt tilgang til gratis bruk av vaskemaskiner og tørketromler i vaskekjellerne i B og C oppgangen. Det var tidligere en betalingsordning for dette, men fordi betalingsordninger krever mye administrasjon og er kostbart, ble denne løsningen forlatt. Slik strømprisene har utviklet seg, måtte styre se på alle strømutgiftene i gården og på årsmøtet i 2023 ble det fremmet ønske fra flere seksjonseiere om å innføre betalingsordning igjen. Dette ble etablert fra sommeren 2023. Styret vil evaluere ordningen i løpet av 2024, og se om systemet kan forbedres/gjøres enklere.

NORIAN
a part of ECIT

4.3. **Vedlikeholdstiltak**

Utført 2022/2023:

- Vedlikeholde og oppgradere bergvarmeanlegg
- Beplantning i hagen
- Utskifting av dører inn til 7 seksjoner
- Impregnering av balkongdekker
- Kartlegging og forberedelser til utbedring av avløpsrør – utført
- Utskifting av vann og avløpsledning fra gård til kommunal ledning i gate.
- Etablering av kum og egen ledning for drensvann
- Sikring av takluke i Oppgang B

2024

Styret foreslår å ikke igangsette større oppgraderinger i 2024, og heller prosjektere/planlegge utskifting av vann og avløp i årene fremover. Styret foreslår følgende tiltak i 2024:

- Sikre kunnskap og kontroll av brannvarslingsanlegg
- Avholde brannøvelse
- Utsendelse av interne brannkontrollrutiner
- Oppstart prosjektering vann & avløp

Fremtidig oppgraderinger/HMS/vedlikeholdsbehov 2025-2027

- Maling av trappeoppganger
  Oppussing av oppgangen A, B og C. Oppgangene i gården bærer preg av slitasje og at det er lenge siden noe er gjort. Styret foreslo å planlegge for oppussing av oppgangene etter at dørutskifting var gjennomført.
- Vedlikeholde vinduer/dører på balkongside i 5. etasje
- Pusse opp vaskerom og andre kjellerrom
- Utskifting av vann og avløpsnett i gården
- Male gangareal i kjeller
- Rense ytterdører og olje disse
- Rense skifer og grunnmur mot gate
- Vurdere de innvendige takene i oppgangene
- Vurdere tilstand på yttertak

Styrets forslag til vedtak:
Vedlikeholdsplan tas til etteretning.

5. BUDSJETTFORSLAG FOR 2024
Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 60 000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiermøte besluttet styrehonorar stort kr. 60 000,-

7. DUGNAD - CONTAINER
Styret vil bestille container til felles rydding og tømming. Informasjon om dato henges opp på dørene i oppgang A, B og C.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets forslag tas til etterretning.

8. VALG AV STYRE

Foreslåtte kandidater til styret:

Styreleder	Ingvild Berrefjord	På valg: 2024
Styremedlem	Daniel Kousha Ertresvåg	På valg: 2024
Styremedlem	Siri Gyrre	På valg: 2024
Styremedlem	Marika Irene Szücs	På valg: 2024
Varamedlem	Espen Vedal	På valg: 2024
Varamedlem	Ingeborg Frøysnes	På valg: 2024

9. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

NORIAN
a part of ECIT

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.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****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 _____

NORIAN
a part of ECIT

Sameiet Ullevålsveien 109
2023

Document ID: f1dacd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 109

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 520 502	1 352 105	2 051 180	1 723 712
Andre inntekter		500 016	100 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**2 020 518**	**1 452 105**	**2 051 180**	**1 723 712**
Lønn og personalkostnader	2	60 473	64 170	68 460	68 460
Vaktmestertjeneste		82 545	80 756	92 400	99 290
Renhold		49 065	47 091	50 400	51 100
Kabel-TV/Bredbånd		194 183	166 582	187 090	203 525
Kommunale avgifter		282 001	237 883	283 200	325 828
Strøm og nettleie		280 678	200 826	260 000	283 500
Andre driftskostnader	3	34 924	8 058	10 000	28 300
Reparasjon og vedlikehold	3	928 671	240 252	600 000	40 000
Eksterne tjenester	3	165 796	91 166	134 800	100 036
Forsikringer		114 869	99 886	115 056	126 171
Andre kostnader	3	16 246	19 576	19 305	14 772
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 209 451**	**1 256 245**	**1 820 711**	**1 340 982**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-188 933**	**195 860**	**230 469**	**382 730**
DRIFTSRESULTAT:		**-188 933**	**195 860**	**230 469**	**382 730**
Finansinntekter		3 552	0	0	0
Finanskostnader		66 034	50 408	61 274	141 478
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-62 482**	**-50 408**	**-61 274**	**-141 478**
ÅRSRESULTAT		**-251 415**	**145 452**	**169 195**	**241 252**
Resultat		**-251 415**	**145 452**	**169 195**	**241 252**
Overført annen egenkapital		**-251 415**	**145 452**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-251 415**	**145 452**	**0**	**0**

Document ID: f1dad60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 109

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Andre fordringer	4	41 596	46 396
Sum finansielle anleggsmidler		**41 596**	**46 396**
Sum anleggsmidler		**41 596**	**46 396**
Kundefordringer		35	14 382
Forskuddsbetalte kostnader		76 886	63 627
Sum fordringer		**76 921**	**78 009**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	785 234	94 808
SUM OMLØPSMIDLER		862 155	172 818
SUM EIENDELER		**903 751**	**219 214**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 192 597	-941 183
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital	**6**	-1 192 597	-941 183
SUM EGENKAPITAL		**-1 192 597**	**-941 183**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 965 000	1 094 167
Sum annen langsiktig gjeld		**1 965 000**	**1 094 167**
Leverandørgjeld		49 955	23 746
Skyldige offentlige avgifter		0	28 051
Annen kortsiktig gjeld		81 394	14 433
Sum kortsiktig gjeld		**131 349**	**66 230**
SUM GJELD		**2 096 349**	**1 160 397**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**903 751**	**219 214**

Document ID: f1dad60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 109

	Note	2023	2022

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 109

Ingvild Berrefjord
Styrets leder

Siri Sørstrønen Gyrre
Styremedlem

Marika Irene Szücs
Styremedlem

Daniel Kousha Ertresvåg
Styremedlem

Document ID: f1dadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Disponible midler

Sameiet Ullevålsveien 109

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**152 984**	**151 834**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-251 415	145 452
Endring langsiktige lån	870 833	-144 302
B. Årets endring i disponible midler	**619 418**	**1 150**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**772 403**	**152 984**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	118 517	124 405
Kontanter og Bank	785 234	94 808
Omløpsmidler	**903 751**	**219 214**
Kortsiktig gjeld	-131 349	-66 230
Disponible midler	**772 403**	**152 984**

Document ID: f1dadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

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.

Document ID: f1dadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Note 3 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	1 160 466
Fakturert renter og avdrag	187 236
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	162 000
Fakturert vaskeri	10 800
Andre inntekter – Kapitalinnkalling	500 016
Sum driftsinntekter	**2 020 518**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar/Lønn	53 000	56 240
Arbeidsgiveravgift	7 473	7 930
Sum lønn	**60 473**	**64 170**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2023
Revisjonshonorar	**9 785**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder – Diro Oliveira	17 502
Andre driftskostnader eiendom – Systemnøkler, postkasseskilt o.l	17 422
Sum andre driftskostnader	**34 924**

Document ID: f1dadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning – Asker Byggtjenester AS	21 136
Rep. og vedlikehold bygning - Wollan Rådgivning Og Design	62 500
Rep. og vedlikehold EL-anlegg – Geomatikk AS	3 625
Rep. og vedlikehold vann og kloakk - Rørinspeksjon og Haugerud	14 743
Rep. og vedlikehold vann og kloakk - Fossum & Kristiansen AS	154 456
Rep. og vedlikehold vaskeri	8 421
Rep. og vedlikehold prosjekt - Nicolaysen Anlegg Og Transport	663 790
Sum reparasjon og vedlikehold	**928 671**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon - BDO	9 785
Andre konsulenthonorarer - Vvs Og Energi Consult AS	81 271
Forretningsførsel og regnskap – Norian Regnskap AS	74 740
Sum eksterne tjenester	**165 796**

Andre kostnader

	2023
Lisens og systemkostnader	8 020
Kontingent	1 990
Bank- og kortgebyrer	3 177
Gebyrer ved purring	144
Annen kostnad	2 915
Sum andre kostnader	**16 246**

Note 4 Lån vinduer

	2023
Opprinnelig lånesum	64 000
Restlån per 01.01.	46 396
Ført som avdrag i 2022, skulle vært ført som renter	1 896
Nedbetalt i år	-6 696
Saldo per 31.12.	**41 596**

To seksjoner fikk lån av sameiet ifbm. Utskifting av vinduer, nedbetaling over 6 år, 30.06.2029

Document ID: 1fdadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	785 234
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**785 234**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-941 183	**-941 183**
Årsresultat	-251 415	**-251 415**
Saldo 31.12.	**-1 192 597**	**-1 192 597**

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Nytt lån 8398.72.29295	2023
Opprinnelig lånesum	1 965 000
Nedbetalt i år	0
Restsaldo per 31.12.	**1 965 000**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:2031
Renter: 7,5%

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 1 965 000,- til kredittinstitusjoner, derav kr 873 247,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 1fdadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

Lån 8398.71.83635	2023
Opprinnelig lånesum	1 700 000
Restlån per 01.01.	1 094 167
Nedbetalt i år	1 094 167
Restsaldo per 31.12.	**0**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:2023
Renter: 7,3%

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 0,- til kredittinstitusjoner, derav kr 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: f1dadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

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.

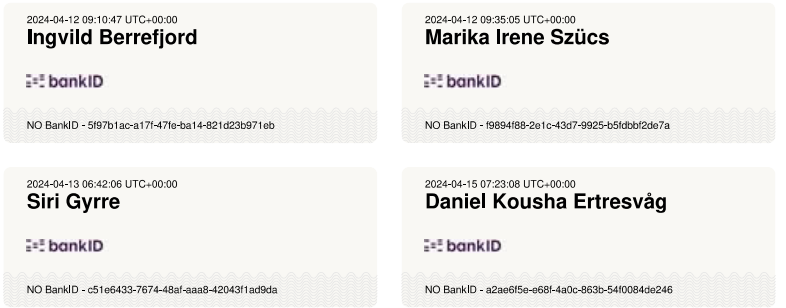
Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

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.

Document ID: f1dadd60-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9



Document ID: f1dad060-856b-4b7d-bc57-b52ed30a94a9

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 109

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ullevålsveien 109.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Budsjett 2024

NORIAN

Styret endrer budsjettposter ved å legge inn ny totalsum i den grønne kolonnen (kolonne H). Benytt kommentarfeltet for å beskrive endringer i budsjettet.

Utarbeidet for: 611 - Sameiet Ullevålsveien 109
Utarbeidet av: Ørjan
Utarbeidet dato: 05.04.2024

Konto	Kontonavn	Budsjett 2023	Estimert resultat 2023	Foreslått budsjett 2024	Styrets korrigerte budsjettall 2024	Styrets reviderte budsjett 2024	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
3620	Fakturerte fellesutgifter	1 160 433	1 160 466	1 214 592		1 214 592		
3627	Fakturert Kabel-TV/bredbånd avg. fritt	187 090	162 000	162 000		162 000		
3636	Fakturert vaskeri avg.fritt	-	10 800	19 200		19 200		
3670	Fakturert ekstraordinære utgifter	500 000	-	-		-	Planlagte ekstraordinære felleskostnader	
3681	Fakturerte renter og avdrag 1	203 657	187 236	327 920		327 920		
3911	Andre inntekter avg. pl.		500 016					
	Sum driftsinntekter	**2 051 180**	**2 020 518**	**1 723 712**	-	**1 723 712**		
	Sum inntekter	**2 051 180**	**2 020 518**	**1 723 712**	-	**1 723 712**		
5330	Styrehonorar	60 000	53 000	60 000		60 000	Beløpet styret foreslår til årsmøte/GF	
5400	Arbeidsgiveravgift	8 460	7 473	8 460		8 460	14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk	
	Sum lønn og andre personalkostnader	**68 460**	**60 473**	**68 460**	-	**68 460**		
6370	Vaktmestertjeneste	82 400	77 190	93 690		93 690		
6371	Vaktmester tillegg	10 000	5 355	5 600		5 600		
	Vaktmestertjeneste	**92 400**	**82 545**	**99 290**		**99 290**		
6360	Renhold	50 400	49 065	51 100		51 100		
	Renhold	**50 400**	**49 065**	**51 100**		**51 100**		
6315	Kabel-TV/Bredbånd	187 090	194 183	203 525		203 525		
	Kabel-TV/Bredbånd	**187 090**	**194 183**	**203 525**	-	**203 525**		
6330	Kommunale avgifter	283 200	282 001	325 828		325 828		
	Kommunale avgifter	**283 200**	**282 001**	**325 828**	-	**325 828**		
6340	Strøm og nettleie	260 000	280 678	283 500		283 500	Forutsetning for kostnadsøkningen er basert på generell KPI	
	Strøm og nettleie	**260 000**	**280 678**	**283 500**	-	**283 500**		
6375	Sesongarbeider på uteområder	-	17 503	18 300		18 300		
6390	Andre driftskostnader eiendom	10 000	17 422	10 000		10 000	Diverse løpende kostnader boligselskaper har.	
	Andre driftskostnader	**10 000**	**34 924**	**28 300**	-	**28 300**		
6405	Leie container	6 000	-	-		-		
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	30 000	83 636	30 000		30 000	Standard løpende drift og vedlikehold	
6603	Rep. og vedlikehold el.anlegg	10 000	3 625	-		-		
6604	Rep. og vedlikehold vann og kloakk	-	169 199	-		-		
6605	Rep. og vedlikehold vaskeri	-	8 421	-		-		
6610	Rep. og vedlikehold uteområder	-	-	10 000		10 000		
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	550 000	663 790	-		-	Større og planlagte vedlikeholdsprosjekter	
	Reparasjon og vedlikehold	**606 000**	**928 671**	**40 000**	-	**40 000**		
6700	Honorar revisjon	10 000	9 785	10 200		10 200		
6722	Andre konsulenthonorarer	50 000	81 271	3 000		3 000		
6725	Forretningsførsel og regnskap	74 800	74 740	78 336		78 336		
6726	Ligningsoppgaver	-	-	8 500		8 500		
	Eksterne tjenester	**134 800**	**165 796**	**100 036**	-	**100 036**		
7500	Forsikringspremie	115 056	114 869	126 171		126 171		
	Forsikringer	**115 056**	**114 869**	**126 171**	-	**126 171**		
6860	Kurs	-	-	1 000		1 000		
6890	Lisens og systemkostnader	8 025	8 020	8 420		8 420		
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 100	1 990	1 953		1 953		
7770	Bank- og kortgebyrer	3 180	3 177	3 400		3 400		
7790	Annen kostnad	-	3 060	-		-		
	Andre kostnader	**13 305**	**16 247**	**14 773**	-	**14 773**		
	Sum Driftskostnader	**1 820 711**	**2 209 451**	**1 340 982**	-	**1 340 982**		
	Sum Driftsresultat	**230 469**	**-188 933**	**382 730**	-	**382 730**		
	Sum finansinntekter	-	-	-	-	-		
8150	Rentekostnader lån 1	61 274	61 034	141 478		141 478		
8170	Annen finanskostnad	-	5 000	-		-		
	Sum finanskostnader	**61 274**	**66 034**	**141 478**	-	**141 478**		
	Netto finansposter	**-61 274**	**-66 034**	**-141 478**	-	**-141 478**		
	Resultat	**169 195**	**-254 967**	**241 252**	-	**241 252**		
	Avdrag på lån			-186 442		186 442	Avdrag som påvirker likviditeten for kommende år.	
	Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*			**54 810**	-	**54 810**		

Page 1 of 1

Signering Protokoll Årsmøte U109

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Berrefjord, Ingvild (01.10.1966), signert 30.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Nymann, Anette (25.12.1964), signert 30.04.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE I SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 109

Møtedato: 24.04.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Teams

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt Siri Gyrre

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble valgt Ingvild Berrefjord
Som protokollvitne ble valgt Anette Nymann

1.3. Registrering av stemmeberettigede		Deltatt	Ikke deltatt
Seksjon 1	Kari Koldsland	☐	☒
Seksjon 2	Marika Szücs og Stefan Kloster-Jensen	☒	☐
Seksjon 3	Inger Solbakken	☐	☒
Seksjon 4	Espen S. Vedal og Julie F. Kristensen	☐	☒
Seksjon 5	Jørgen Baumann og Ane Christensen	☒	☐
Seksjon 6	Ingeborg Frøysnes	☐	☒
Seksjon 7	Helge F. Anderssen	☒	☐
Seksjon 8	Haakon Ophuus Devold	☐	☒
Seksjon 9	Linken Berryman (fullmakt Maren Berryman)	☒	☐
Seksjon 10	Ingvild Berrefjord	☒	☐
Seksjon 11	Karsten Rode	☐	☒
Seksjon 12	Siri Gyrre	☒	☐
Seksjon 13	Tore Jacob Nielsen (fullmakt Ingvild Berrefjord)	☒	☐
Seksjon 14	Anders Tellef Tveit og Hanne Knutsen	☐	☒
Seksjon 15	Sigmund Brekke og Helene Staal Brekke	☐	☒
Seksjon 16	Anette Nymann	☒	☐
Seksjon 17	Daniel Kousha Ertresvåg og Johanne Sveen Oksavik	☒	☐
Seksjon 18	Arild Johannesen	☐	☒
Seksjon 19	Jorunn Hananger	☒	☐
Seksjon 20	Vivian Meløysund og Per Norum Larsen	☐	☒
Seksjon 21	Haakon Syversen	☐	☒
Seksjon 22	Kristine Tandberg	☐	☒
Seksjon 23	Charlotte Søndergaard	☒	☐
Seksjon 24	Kjersti Kramm Engebrigtsen	☐	☒
Seksjon 25	Kine Beathe E. Kongsmo og Trond Jørgen Owren	☒	☐
Seksjon 26	Reidar Moe	☐	☒
Seksjon 27	Helga Stifoss-Hanssen	☒	☐
Seksjon 28	Anders Elind (fullmakt Ingvild Berrefjord)	☒	☐
Seksjon 29	Christian Hartmann	☐	☒
Seksjon 30	Torleiv Rike Haugsjaa	☒	☐

Totalt 15 av 30 seksjoner var representert.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Berrefjord, Ingvild (01.10.1966), 30.04.2024
- Nymann, Anette (25.12.1964), 30.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og måten møtet gjennomføres på ble godkjent.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023
Styrets årsrapport ble gjennomgått.

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:
Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:
Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

4. SAMEIET U109 VEDLIKEHOLD
Vedlikeholdsplan ble gjennomgått.

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:
Vedlikeholdsplan tas til etteretning.

5. BUDSJETTFORSLAG FOR 2024
Styrets budsjett for 2024 ble fremlagt.

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styret foreslo en godtgjørelse på kr 60 000,-

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:
Sameiermøte besluttet styrehonorar stort kr. 60 000,-

7. DUGNAD - CONTAINER
Styret vil bestille container til felles rydding og tømming. Informasjon om dato henges opp på dørene i oppgang A, B og C.

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:
Styrets forslag tas til etterretning.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Berrefjord, Ingvild (01.10.1966), 30.04.2024
- Nymann, Anette (25.12.1964), 30.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

8. VALG AV STYRE

Årsmøtet valgte følgende styre for den kommende perioden:

Styreleder	Ingvild Berrefjord
Styremedlem	Daniel Kousha Ertresvåg
Styremedlem	Siri Gyrre
Styremedlem	Marika Irene Szücs
Varamedlem	Espen Vedal
Varamedlem	Ingeborg Frøysnes

9. INNKOMNE SAKER

Brannvarslingsanlegg

Daniel Kousha Ertresvåg orienterte om brannvarslingsanlegget. Styret henstiller om at alle setter seg inn i hovrdan anlegget fungerer.

Brannvarslere og brannslukkingsapparat

Styret ber alle seksjonseiere sikre at brannvarslere og brannslukkingsapparat i den enkelte seksjon er funksjonelle og i stand.

Rømningsvei
Henstilling av saker i fellesareal – Det er klare krav til åpen passasje i fellesareal for å sikre brann og rømningsvei. Det er ikke anledning til å hensette utstyr, sko, sykler, pakker eller andre ting i fellesareal utenfor leilighetene. Dette ble tatt opp på årsmøte i 2023, og styret har siden fått flere henvendelser om beboere som setter ting i fellesarealene.

Elektriske sykler
Styret minner om at det er forbudt å oppbevare elektriske sykler innendørs.

Nabovarsel
Styret orienterte om nabovarsel knyttet til nybygg i krysset Ullevålsveien/Kirkeveien. Den enkelte seksjonseier oppfordres til å sende inn svar på nabovarsel.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Berrefjord, Ingvild (01.10.1966), 30.04.2024
- Nymann, Anette (25.12.1964), 30.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Berrefjord, Ingvild (01.10.1966), 30.04.2024
- Nymann, Anette (25.12.1964), 30.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

BURKELAND, LÅNG & CO
ADVOKATFELLESSKAP MNA

I kontorfellesskap:
Advokat Torstein Burkeland (H)
tb@blco.no
Advokat Espen Lång
el@blco.no
Advokat Kirsti Haltbrekken Burkeland
khb@blco.no
Advokat Pernille Unhjem
pu@blco.no
Adv.flm. Charlotte Hellum Bye
chb@blco.no

Nordvik Frogner (org. 915 491 065)
Parkveien 33b
0258 Oslo

Att.: Albertine Elizabeth Tønsberg

E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Oslo, 29. april 2025

Deres referanse: 14-0301/25

Sameiet Ullevålsveien 109
Gnr. 216 bnr. 251 seksjon nr. 4 i Oslo (0301)
Selgere: Espen Vedal og Julie Froland Kristensen

Viser til deres e-post av 25.04.25.

Advokatfirmaet Røer ANS er forretningsfører for Sameiet Ullevålsveien 109.

Espen Vedal og Julie Froland Kristensen er eiere av seksjon nr. 4.

Eiendommen er eiet.

Felleskostnader:	kr	3.578,-
Renter og avdrag:	kr	515,-
Internett:	kr	204,-
Sum pr. måned:	**kr**	**4.297,-**

I tillegg kommer vaskekort, kr 200,- pr. måned.

Likningstallene for seksjon nr. 4 utgjør pr. 31.12.2024:

Andel formue:	kr	4.516,-
Andel gjeld:	kr	48.606,-
Andel inntekter:	kr	28,-
Andel rentekostnader:	kr	5.170,-

Telefon: 21 51 20 50 Web: www.blco.no E-post: post@blco.no
Postadresse: Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo Besøksadresse: Frogner atrium, Frognerveien 10, 0257 Oslo

Oversender gjeldende vedtekter og husordensregler, innkalling til årsmøte 2024 med årsrapport 2023, årsregnskap 2023, revvisjonsberetning, budsjett 2024, protokoll fra årsmøte 2024.

Årsmøte er berammet til 20.05.24 (p.t. foreligger ikke regnskap og årsberetning 2024).

Eiendommen er forsikret i If forsikring med polisenummer SP1191967.10.9.

Vårt gebyr for megleropplysninger utgjør kr 5.187,50 inkl. mva

Faktura for eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva.

Dersom det trengs ytterligere opplysninger ta kontakt med styrets leder:

Ingvild Berrefjord, e-post: ingvild@berrefjord.net

Med vennlig hilsen
for advokatfirmaet Røer ANS

<Signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 109

Mellom eierne av ideelle andeler i gnr. 216 bnr. 251, Ullevålsveien 109 i Oslo er følgende vedtekter vedtatt som bindende for samtlige sameiere. Sameiet består av 30 seksjoner.

1. NAVN.

Sameiets navn skal være boligsameiet Ullevålsveien 109. Sameiets medlemmer består av eiere av ideelle andeler i gnr. 216 bnr. 251 i Oslo.

2. FORMÅL.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

3. STYRET.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret består av 2 medlemmer og 2 vararepresentanter som velges av sameiemøtet for 1 år av gangen. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges sameiere og deres husstandsmedlemmer eller fullmektiger for sameierne. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, trer samtidig ut av styret. Formann og nestformann velges direkte av sameierne på sameiemøtet.

4. SAMEIEMØTET.

Ordinært sameiemøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel, oversendes til medlemmene med revidert regnskap for det forløpne kalenderår og saksliste forøvrig.

Medlemsmøte behandler :

1. Konstituering.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
5. Valg av forretningsfører.
6. Valg av revisor.
7. Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på sameiemøtet må sendes styret skriftlig innen 30 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiemøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiemøte avholdes når minst 7 medlemmer skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet er møteledernes stemme utslagsgivende.

En seksjon representerer kun en stemme. I sameiemøte har hver sameier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Foruten eieren eller hans fullmektig har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiemøtet.

5. BUDSJETT.

Innen utgangen av november måned skal sameiestyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. På grunn av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsfører. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel av eiendommen.

I tillegg betaler sameierne et av sameiestyret fastsatt beløp a konto til dekning av brenselsutgiftene. Sameiestyret foranlediger at det fremlegges særskilt årlig brenselsregnskap.

6. HUSORDENSREGLER.

Sameiemøtet vedtar husordensregler for sameiet.

7. RÅDERETT.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til annet enn bolig. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelsen og om utleie.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler samt vedtak som blir fattet av sameiemøte eller styret.

8. SAMEIERNES PLIKTER.

Beboerne plikter å følge de husordensregler og vedtak som til enhver tid er vedtatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

9. FELLESUTGIFTER.

Sameiets utgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

10. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor den enkelte sameier gis sameiet en tinglyst pantobligasjon på kr. 5.000,- på hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter første tinglyste kjøpesum.

11. STYRETS KOMPETANSE UTAD.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap.

12. VEDTEKTSENDRING.

Sameiemøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

13. LOV OM EIERSEKSJONER.

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

14. OPPLØSNING.

Sameiet kan ikke oppløses.

HUSORDEN

1. Gårdsplass, trappeganger og eiendommens øvrige fellesarealer må ikke belemres med uvedkommende gjenstander.

2. Vaskeri og rulle benyttes etter tur og rengjøres etter bruk. Leieren/sameieren må rette seg etter mulig oppslag på stedet.

3. Kjelleren må i sommerhalvåret utluftes godt, om vinteren må vinduer ikke åpnes. Dørene må til enhver tid holdes lukket av hensyn til dyr.

4. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Tørking av tøy skal ikke være til sjenanse for naboene.

5. Mellom kl. 23 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene og fellesareal så andre leieboere ikke sjeneres.

   Fra kl. 23 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

6. Leieren/sameieren må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger.

   Badesluk må renses så ofte at vannet ved tømming ikke går utover badegulvet, i klosettene må kun kastes toilettpapir.

7. Sentralvarmeapparatene må reguleres slik at det kun benyttes den nødvendige varme.

8. Fyrstikker og bart lys må ikke anvendes i kjeller, på eller i kott. Elektrisk lys i kjeller og på loft må slukkes etter bruk.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. skilt, blomsterkasser, innkledning av balkonger, brevkasser, markiser etc.

10. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

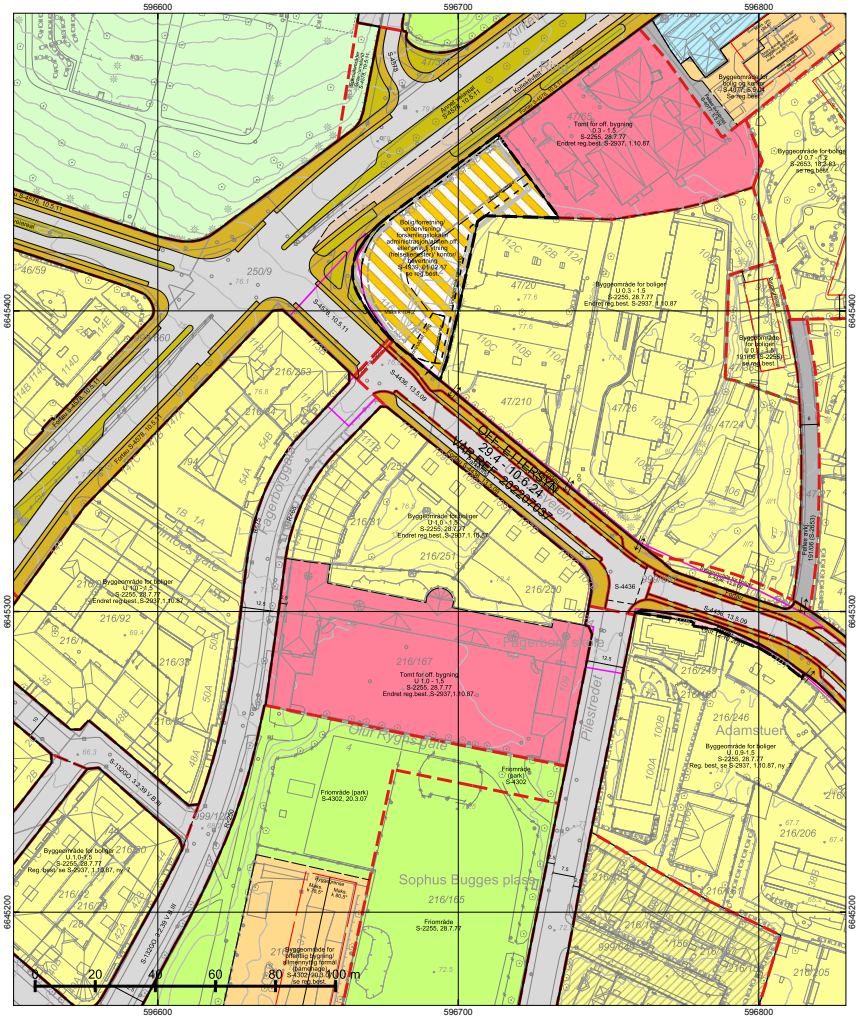
11. Ingen må la gatedøren stå ulåst.

12. Dyrehold er ikke tillatt.

13. Leiligheten og de felles rom må ikke benyttes således at det oppstår ubehageligheter eller gene for andre leieboere, og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes. Det henstilles til beboerne med barn mest mulig å la disse benytte lett skotøy inne.

14. Fellesarealene må ikke benyttes til plassering av sykler eller andre gjenstander, herunder søppel, tomgods el. lignende.

24.05.2005



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141772/ 86510505
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 109B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/251

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

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

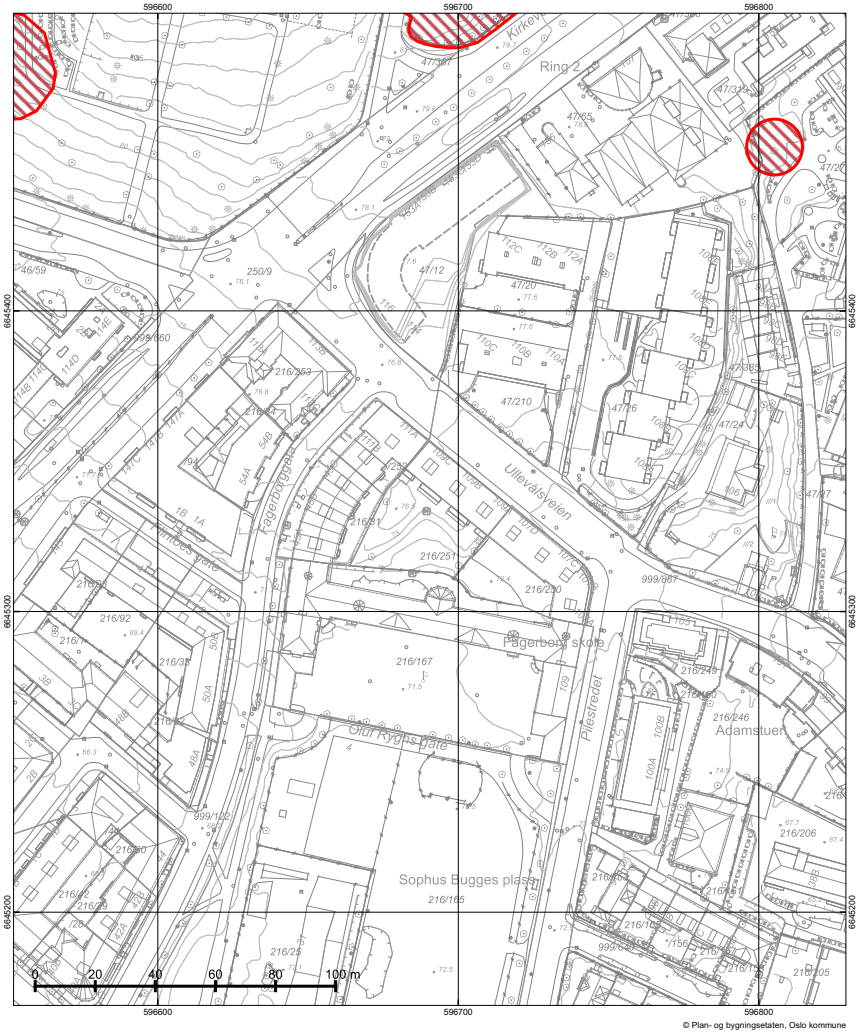
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

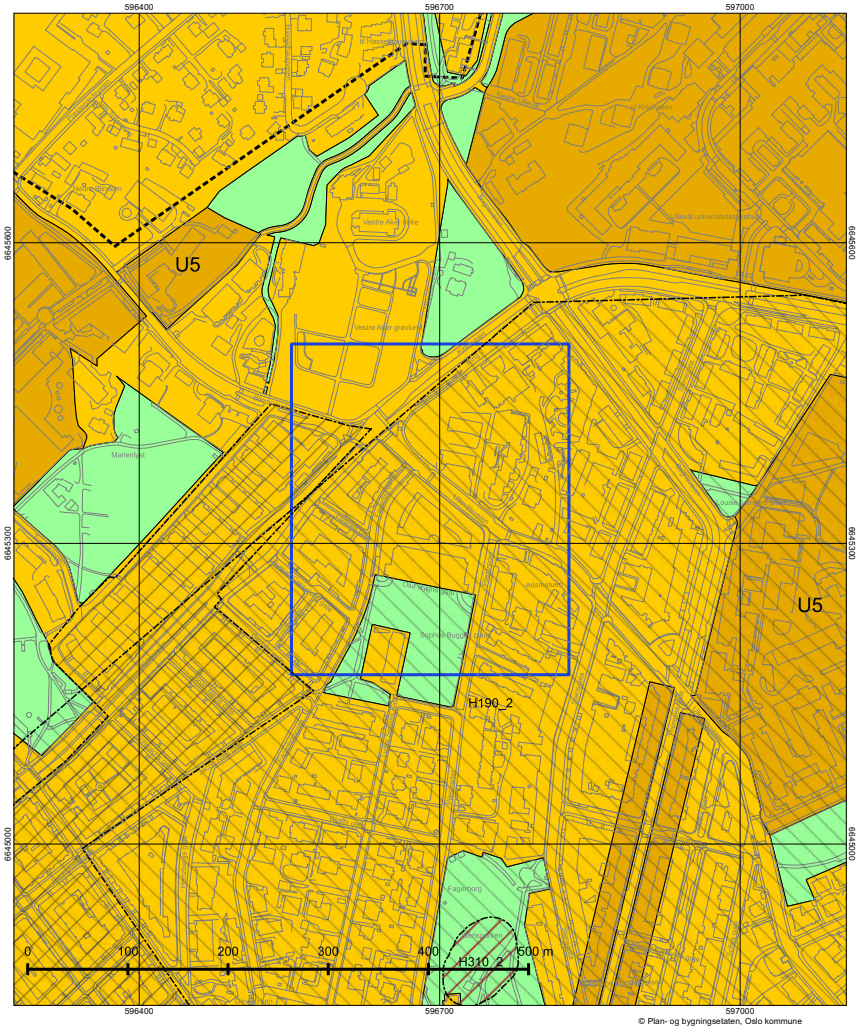
Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141772/ 86510505
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 109B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/251

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141772/86510505
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth T¿nsberg

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510505
41553/ ALTN@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 251

Vi viser til bestilling av 20250425 for ULLEV¿LSVEIEN 109B.

GNR. 216 BNR. 251

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14-MAY-40.

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

1238 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

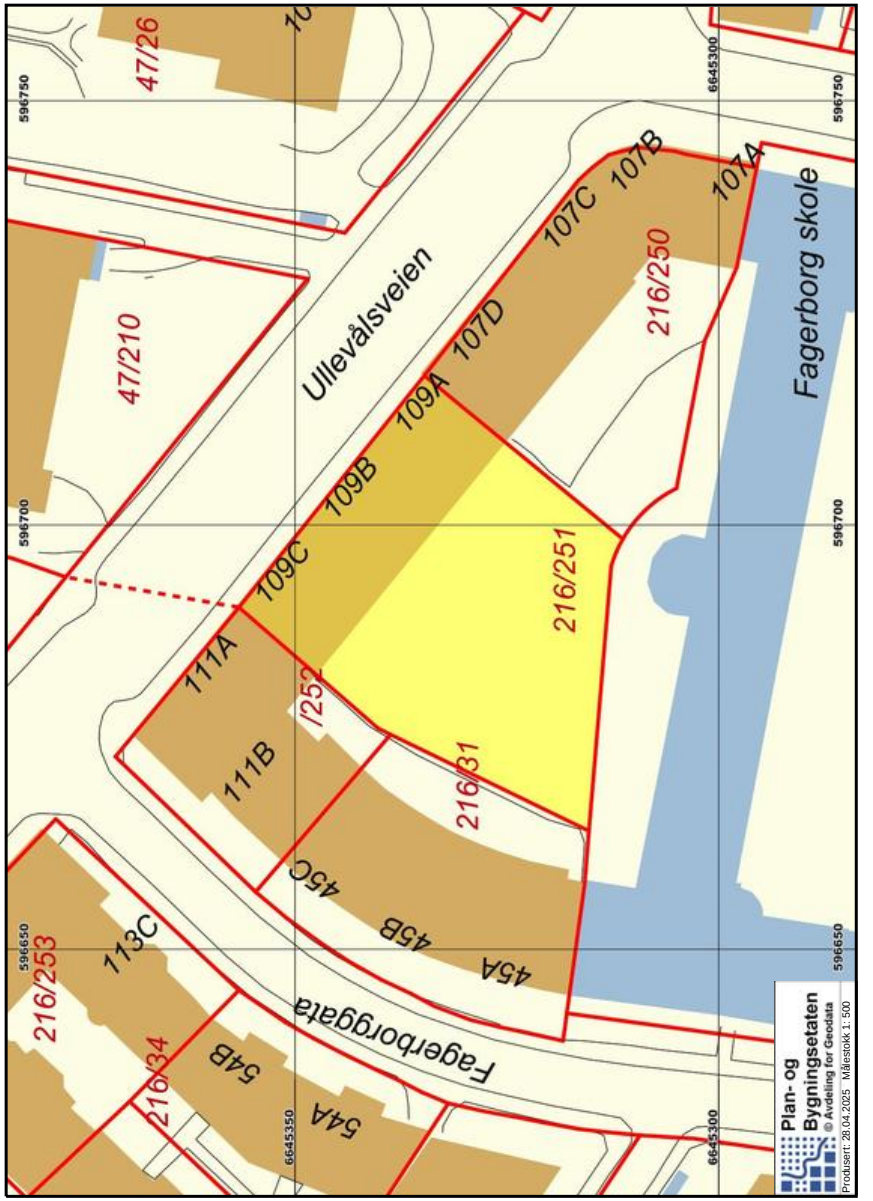
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

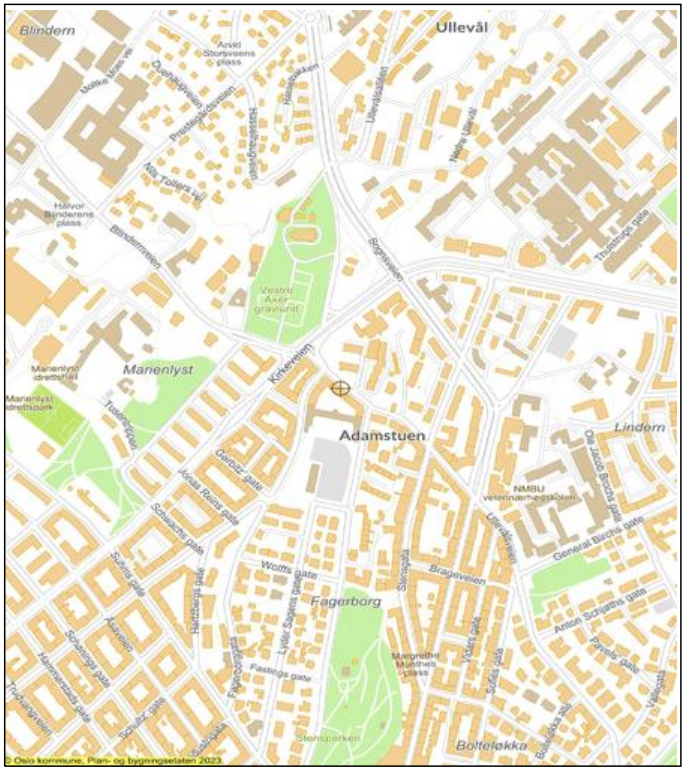
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Ullevålsveien 109 B
Gnr bnr : 216 / 251

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



Dato: 25.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54004/105
Uthentet 2025-04-28 11:17

DAGBOKFØRT Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

26.OKT.84 054004

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Harald Frank Andersen, Tollbodgt. 24, 0157 Oslo 1		42 45 57

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
216	251		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
A/S Ullevoldsveien 109	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [ ] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreIse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
Brev fra Oslo kommune.
Firma-attest.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54004/105
Uthentet 2025-04-28 11:17

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	57/1908	21	B	33/1908
2	"	63/1908	22	"	72/1908
3	"	57/1908	23	"	57/1908
4	"	63/1908	24	"	72/1908
5	"	57/1908	25	"	57/1908
6	"	63/1908	26	"	72/1908
7	"	57/1908	27	"	57/1908
8	"	72/1908	28	"	72/1908
9	"	57/1908	29	"	57/1908
10	"	72/1908	30	"	72/1908
11	"	57/1908	31		
12	"	72/1908	32		
13	"	57/1908	33		
14	"	72/1908	34		
15	"	57/1908	35		
16	"	72/1908	36		
17	"	57/1908	37		
18	"	72/1908	38		
19	"	57/1908	39		
20	"	96/1908	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1908

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

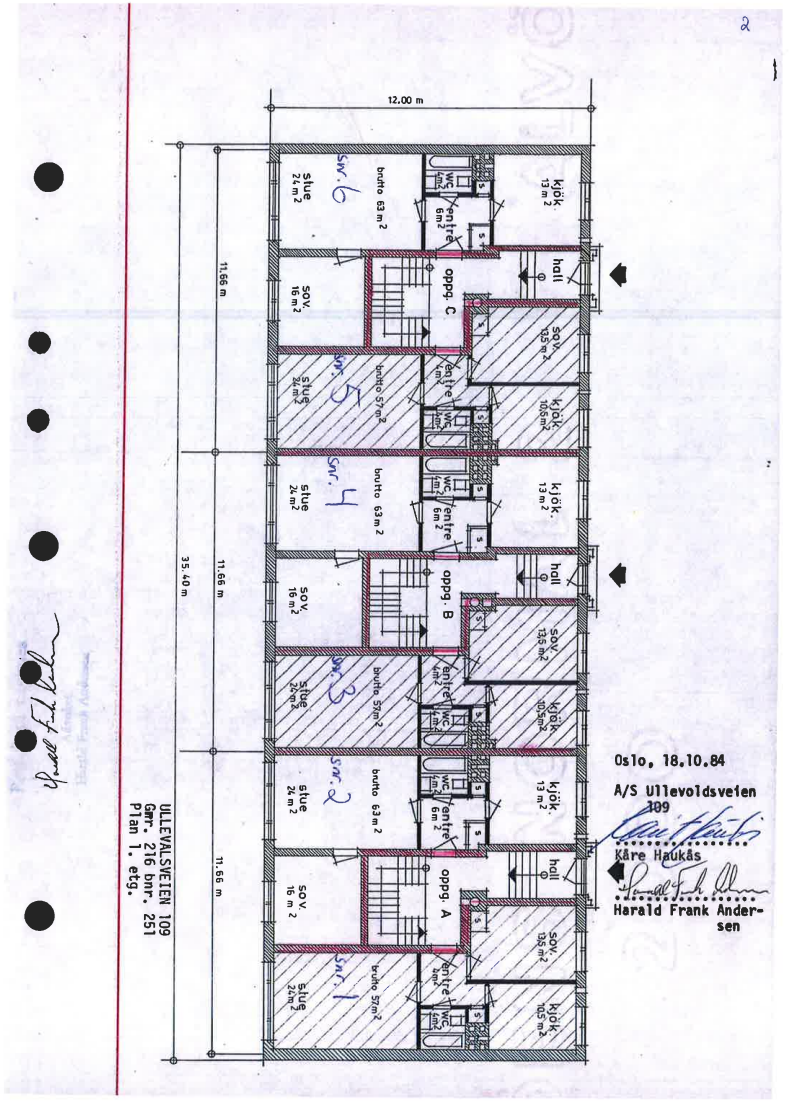
7. Supplerende tekst

Eiendommen har ikke loft.

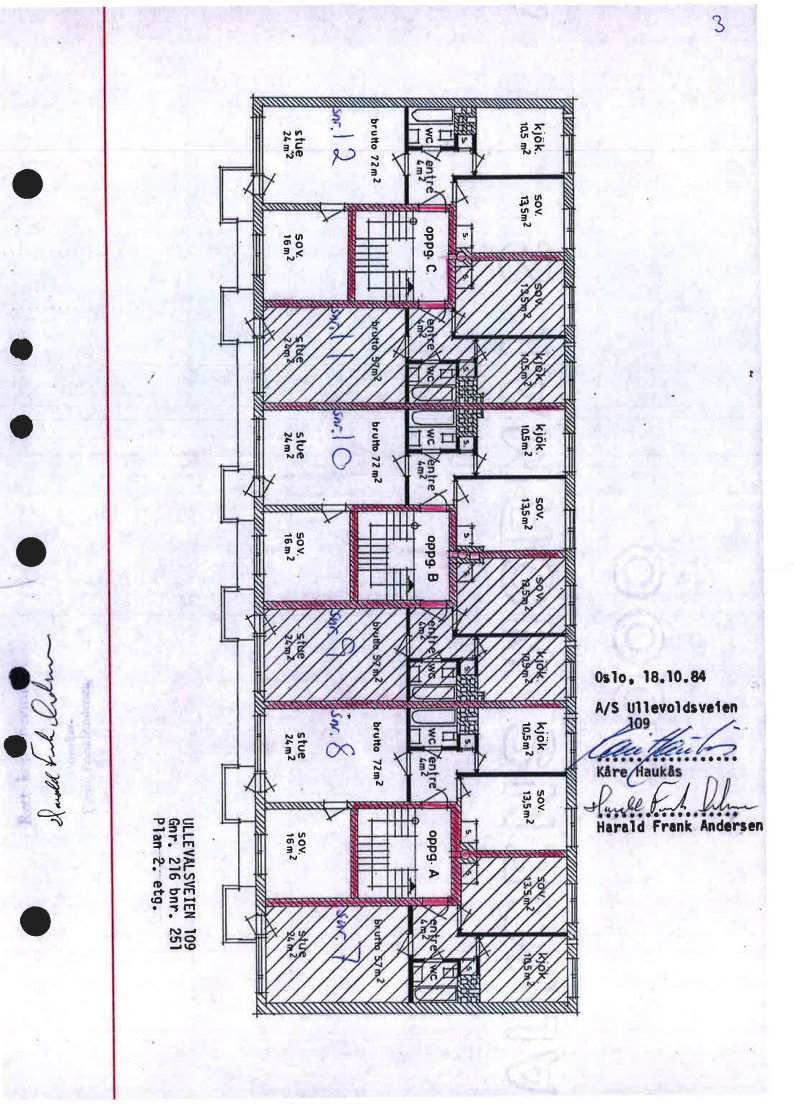
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
18. oktober 1984	A/S ULLEVOLDSVEIEN 109
Sted: Oslo,	Kåre Haukås — Harald Frank Andersen

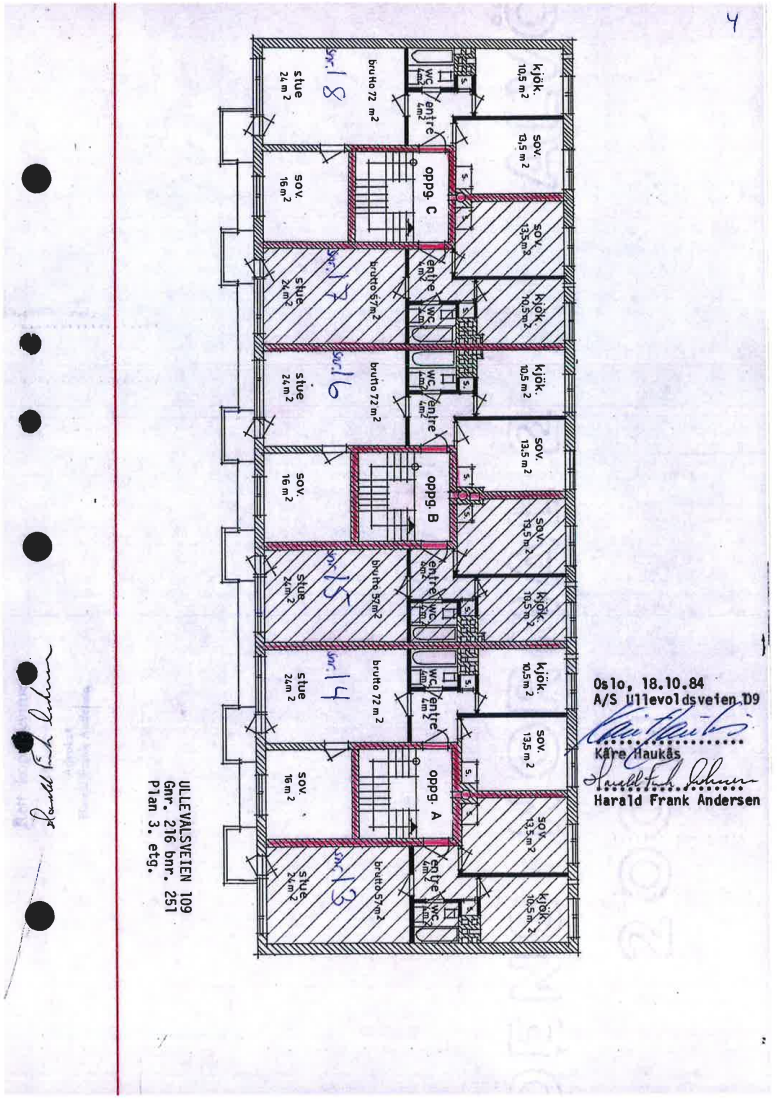
Tinglysingsstempel

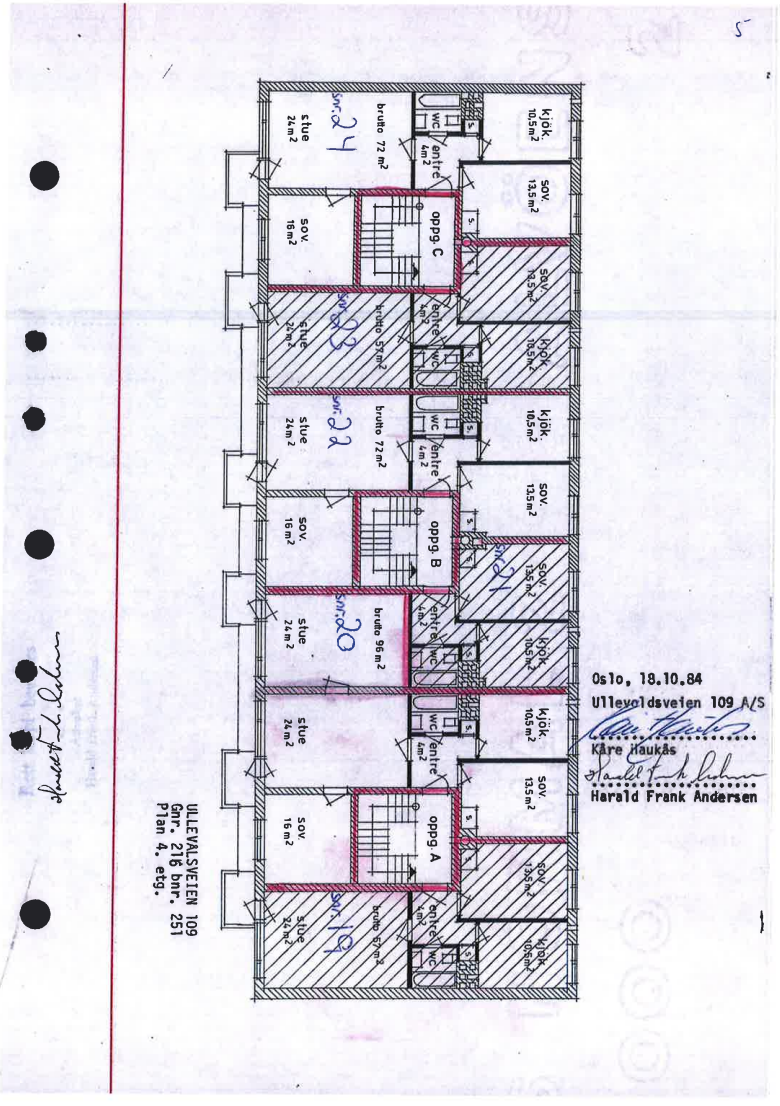
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54004/105
Uthentet 2025-04-28 11:17

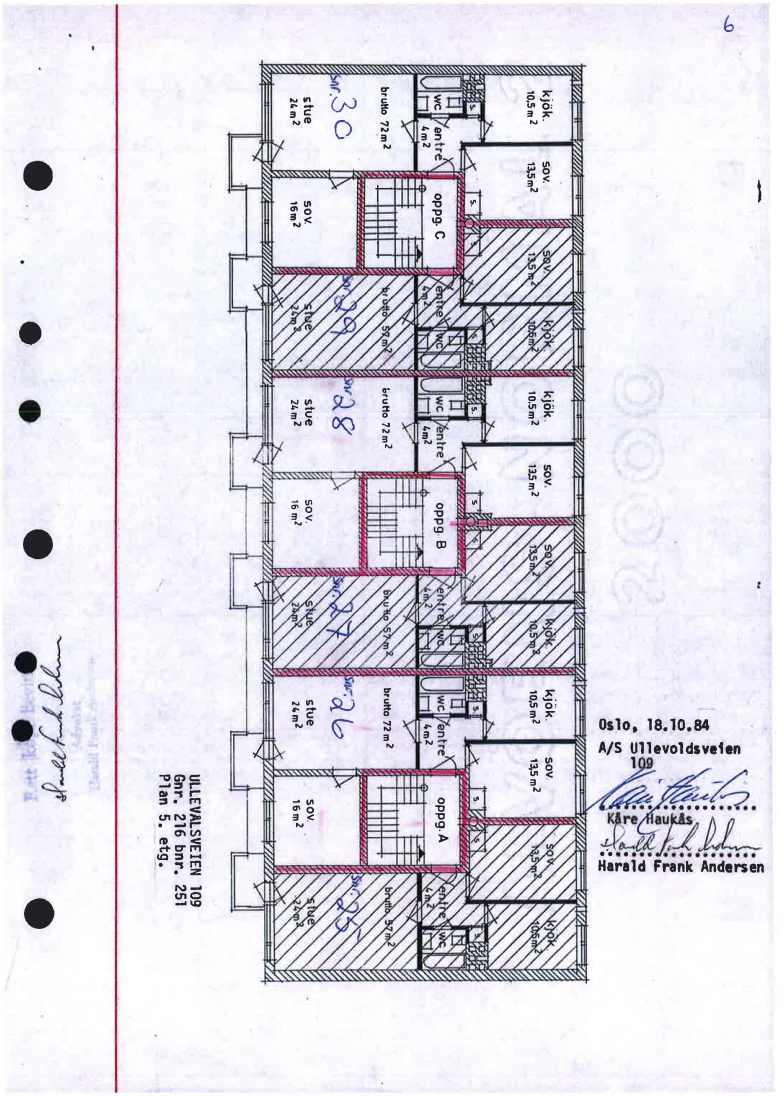


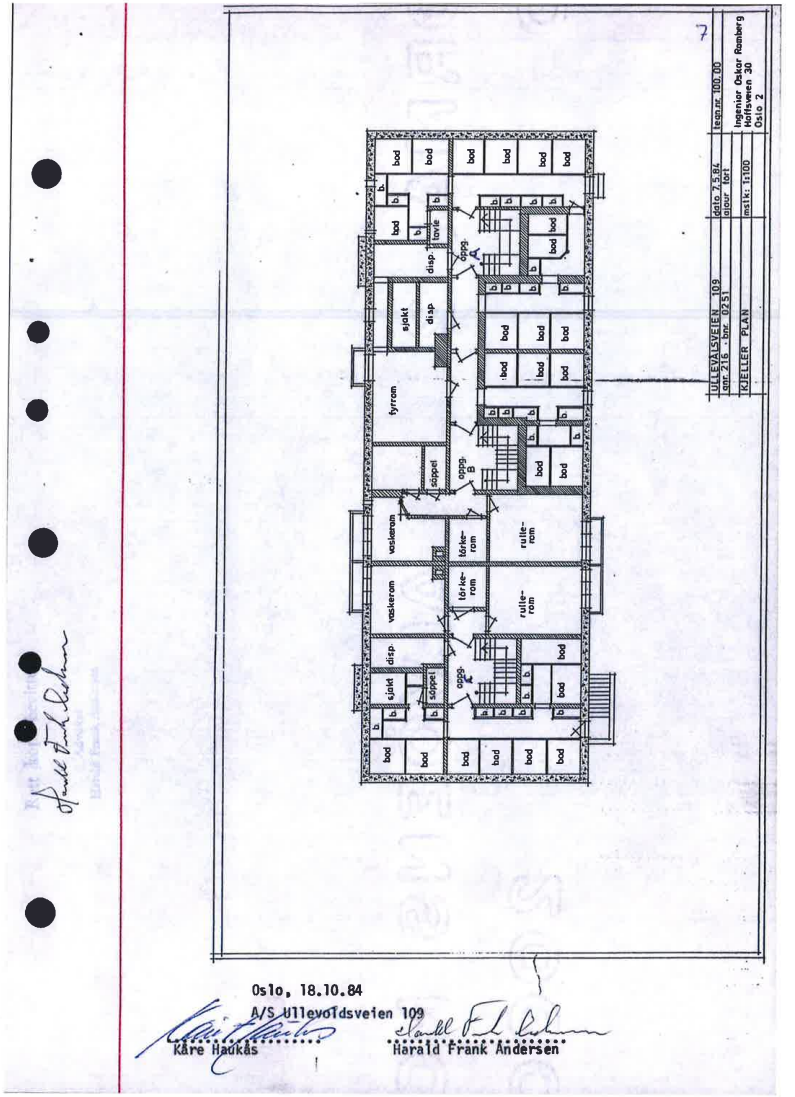
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54004/105
Uthentet 2025-04-28 11:17

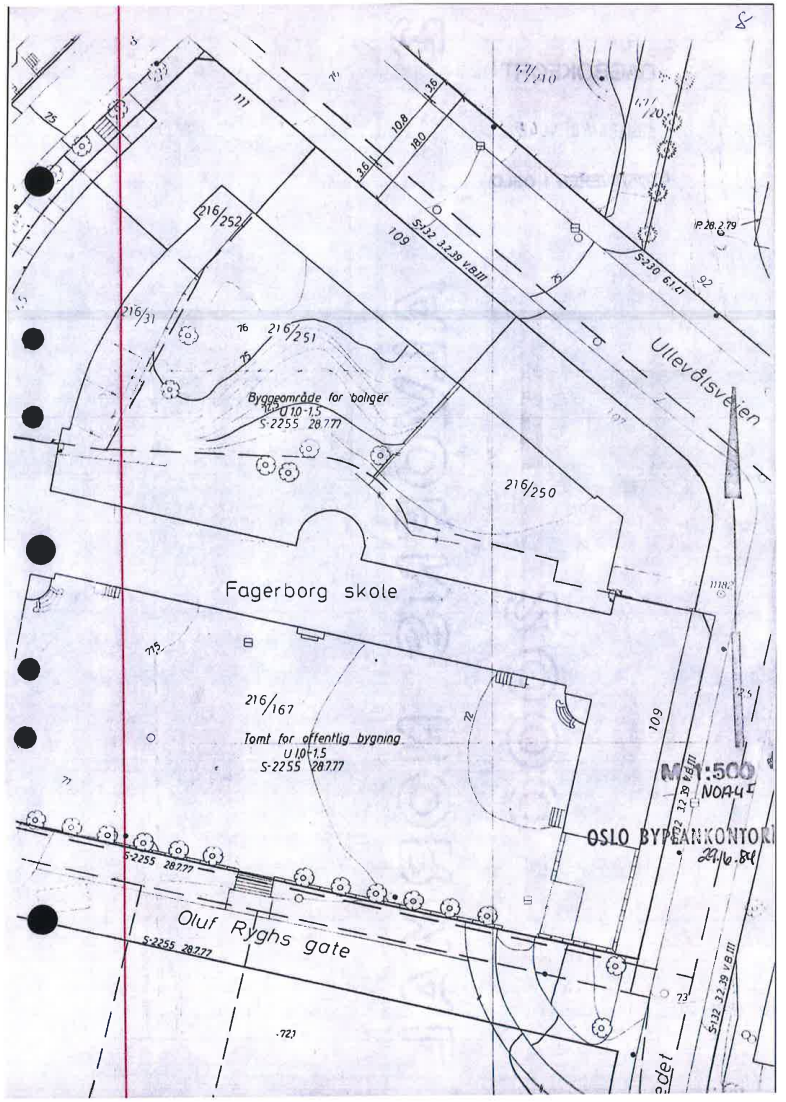



4
ULLEVÅLSVEIEN 109
Gnr. 216 bnr. 251
Plan 3. etg.
Oslo, 18.10.84
A/S Ullevoldsveien 109
Kåre Haukås
Harald Frank Andersen
oppg. A
oppg. B
oppg. C
entre
wc
kjøk
sov.
stue
bruttо 72 m²
bruttо 57m²


5
ULLEVÅLSVEIEN 109
Gnr. 216 bnr. 251
Plan 4. etg.
Oslo, 18.10.84
Ullevoldsveien 109 A/S
Kåre Haukås
Harald Frank Andersen
oppg. A
oppg. B
oppg. C
entre
wc
kjøk
sov.
stue
bruttо 72 m²
bruttо 57m²
bruttо 96 m²


6
ULLEVÅLSVEIEN 109
Gnr. 216 bnr. 251
Plan 5. etg.
Oslo, 18.10.84
A/S Ullevoldsveien 109
Kåre Haukås
Harald Frank Andersen

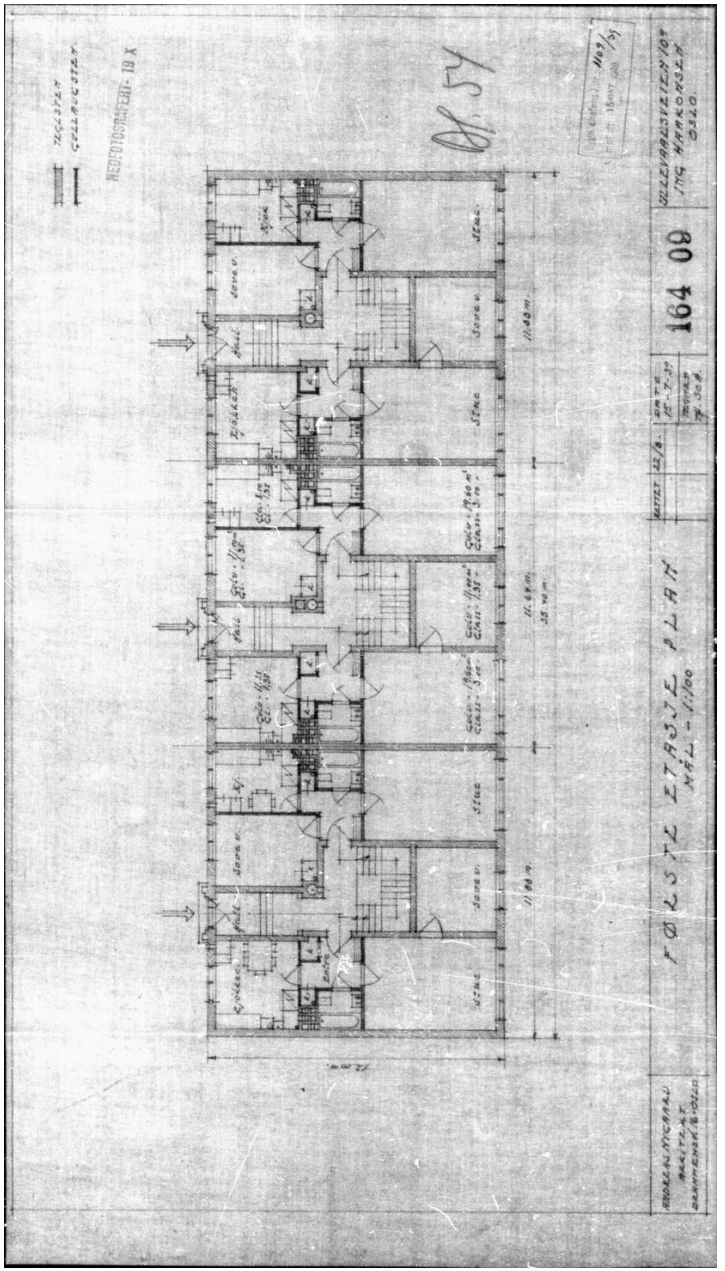

7
ULLEVÅLSVEIEN 109
gnr 216 - bnr 0251
KJELLER PLAN
Oslo, 18.10.84
A/S Ullevoldsveien 109
Kåre Haukås
Harald Frank Andersen

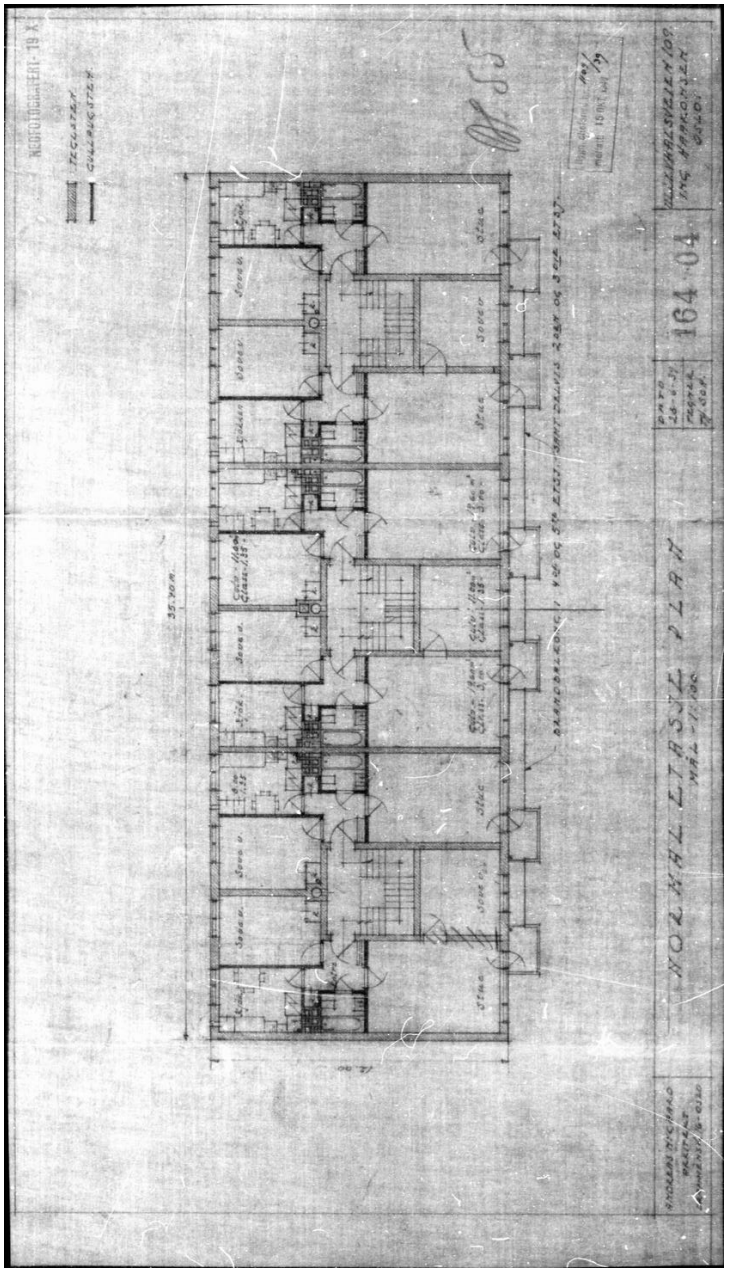


DAGBOKFØRT

26.OKT.84 054004

BYSKRIVEREN I OSLO


1:100
1:100
1:100


1:100
1:100
1:100

A N M E L D E L S E .

N.D. 1109/39

1 skrivelse
6 bl. tegninger

Duplikat I sendt brannsjefen.
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 109 Ullevålsveien

Innlevert 29. juni 1939 Attestert

Ferdig attestert 5.6. 1942

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 30. juni 1939

Oppmålingssjefen Sendes hr. reguleringssjefen
mott 4 JUL 1939 Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2

Oslo 5/7. 1939

Reg. chefen jr. nr.
mott 6 - JUL 1939

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ullevålsveien 109, boligsameiet
Ullevålsveien 109C

0451 OSLO

Holum, Øivind
Kurveien 5

0491 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930020781	94/28000

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
25. mai 1994

Arbeidssted : 216/0250 Ullevålsveien 109
Byggherre : Ullevålsveien 109, boligsameiet, Ullevålsveien 109C, 0451 OSLO
Arbeidets art:

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41720 0

Ferdigattest
(for mindre a beider)

Arbeidets art
Fjernelse av vegg i 3.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ullevålsveien 1o9		**59/3282/HF**

Byggherre

Herr Roald Torpenberg,
Ullevålsveien 1o9,oppg.A,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Dato
1o.juni 1964.

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

Kaare Fægbo
Bygningsinspektør
Kaare Fægbo

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41720 0

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av døråpning i 5.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ullevålsveien 1o9 A		**63/2954/HF**

Byggherre

Anna Bryn,
Ullevålsveien 1o9 a,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Dato
9.januar 1965.

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

xxxxxxx
M.G.Pedersen
Bygningsinspektør

Byggemelding.

(Innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet.)

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 3 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som ønskes utført på:

gnr. bnr. parsel av bnr.

Ullevålsveien gate nr. 109 a

Melding om ansvarshavende ~~innsendes senere~~. vedlegges.

Arbeidets art:

Uttagning av åpning i murvegg, innlegging av jerndragere under tak.

(fortsettelse se baksiden)

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) §

byggeforskriftenes kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132, 3 (mrk. naboene skal varsles i rek. brev. Kvittering fra postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 20/3-56

Eier: J. C. HEUCH BUGGE H. R. ADVOKAT

Adr.: Tollbugt 25

Anmelder: Kristian Lie

Adr.: Kr.Augustgt. 14

Tlf.: 33.32.90

Arbeidssted: Ullevålsveien 109.

Arbeidets art: Ny utgangsdør til have.

Byggherre: Herr Rolf Borge, Ullevålsveien 109.

Byggemester: " " " "

Ansvarshavende: " " " "

Journalnr. 59/2071 Innlevert 18/7-59.

Tegn nr. 1-2.

Byggetillatelse A 5-8-59

UTTALELSER

APPROBASJON

FERDIGKONTROLL

Tillatt påvist

Byggetillatelse

Gravetillatelse

A

B

C1

C2

D

E

F

G

H

I

J

K

Dato 8/8 59 Bet. 3/12 62

Dato 27/7 59 4/8 59

Dato 25/10-62

Pass- og ildstedsgodkjennelse

Brukstillatelse

Ferdigbef.

Frist mangler

Mangler rettet

Pipetest

Gassetest

Vannetest

Høgdetest

Fyringsanlegg

Heisattest

Ferdigattest Kr. Lie 25/10 62

A = gassrørsst. innvilget. B = arbeidstillatelse. C = vassk. D = singl. avl., E = konstr., F = vassinstallasjonsst., G = kar isolf. H K = diverse.

Oslo Byggingskontroll.

Bankbestemmelse Nr. 10 779 4006 12-58 (X).

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0301/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 109B 0359 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 251, snr 4 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no