NORDVIK

Ullevålsveien 105

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullevålsveien 105

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Kontaktinfo
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og arealeffektiv 2-roms - Stor balkong og felles takterrasse - Parkeringsmuligheter - Alt inkl. i felleskostnader

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**132 980,-**
Totalpris	**5 397 391,-**
Fellesgjeld	**14 411,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 695,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

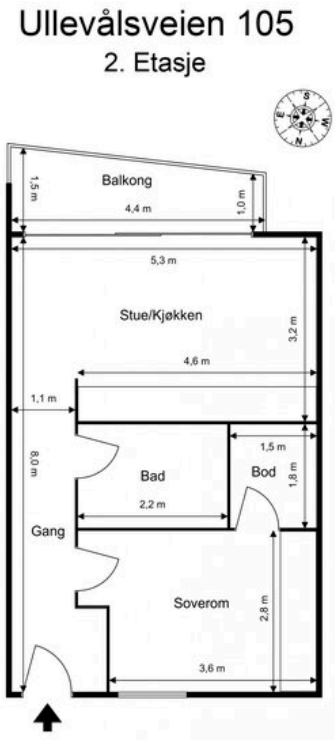
Anders Kanck har gleden av å presentere Ullevålsveien 105! En lys og moderne 2-roms med attraktiv beliggenhet på Adamstuen. Leiligheten har god planløsning med en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, samt utgang til en stor og herlig, overbygget balkong med gode solforhold. Sameiet har en stor felles takterrasse du også kan benytte deg av, samt parkeringsmuligheter.

Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter. I nærområdet finner du et rikt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter og barer, samt dagligvarebutikker og servicetilbud. Området byr også på flotte grøntområder og gode turmuligheter. Kort vei til kollektivtransport gir enkel adkomst til resten av byen.

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






















Miele



Felles takterrasse.





Utsikt fra felles takterrasse.

Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser. Seksjon 23 er en garasje i kjelleren med 14 parkeringsplasser og eiere uavhengig av resten av sameiet.

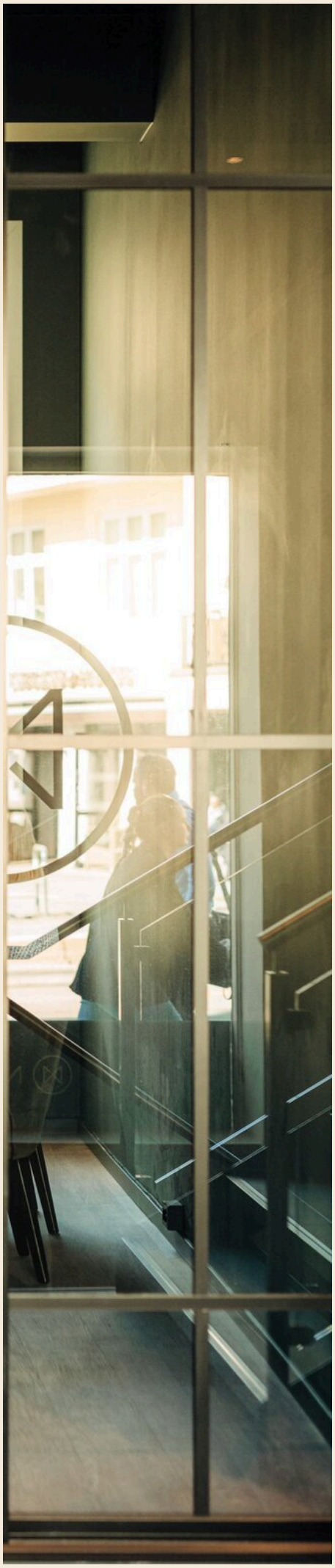


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0150/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 105, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 249, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marius Ihle

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
14 411,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 264 411,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
131 600,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 397 391,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 410 391,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder: Gang, soverom, innvendig bod, bad og stue med kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

Standard
Åpen stue-/kjøkken:
Åpen og lys stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har hvite, slette høyglansfronter med håndtak i krom og benkeplate i eik. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt mekanisk avtrekksvifte over koketopp.
Stuen har parkett på gulv, malte overflater og vannbåren gulvvarme, som gir god komfort året rundt. Her er det god plass til spisebord, sofa og møblement.
Fra stuen er det utgang til en sydvendt, overbygget balkong med glassrekkverk. Her kan man nyte gode solforhold med morgensol frem til ca. kl. 10 og ettermiddagssol fra ca. kl. 14–16.

Soverom med innvendig bod:

Lyst og rolig soverom med parkett på gulv og malte overflater. Rommet har skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Praktisk bod med ekstra oppbevaringsplass. Her finnes garderobeløsning samt fordelerskap til gulvvarme med egen avstengningsventil.

Bad:
Lyst og funksjonelt bad med tidløst uttrykk. Gulv med varmekabler og flislagte vegger i lyse toner. Himling med downlights gir god belysning. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og ettgreps dusjarmatur, vegghengt WC med innebygget sisterne, samt nedfelt servant i benkeplate med tilhørende servantskap med slette fronter. Det er opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Entré:
Romslig og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter med plass til garderobeløsning. Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen. Entréen er utstyrt med garderobenisje, porttelefon og sikringsskap.

Overflater:
Gulv: Parkett i alle rom med vannbåren varme og fliser med gulvvarme på bad.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på bad.
Himling: Malte flater med downlights i gang og på bad.
Takhøyden på soverommet er målt til 2,5 meter.

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

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er riss i noen fliser og «bom» lyd på enkelte av dem, men antar at det er mer et uttrykk for alminnelig slitasje enn noe annet.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Jeg er ikke kjent med noe særskilt for denne seksjonen, men sameiet planlegger en fasadeoppussing av hele bygget. Dette skal behandles som en sak ved sameiemøtet medio april.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Interiøret er fra byggeåret og derav har det vært gjenstand for alminnelig bruksslitasje. Oppvaskmaskinen er skiftet it for to-tre år siden ettersom den originale sviktet.
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? Fra prospektet 2015/2016 var BTA målt til 42kvm.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ja, det planlegges en fasadeoppussing til behandling ved sameiemøtet medio april. Ellers kan det på sikt bli aktuelt å skifte heisen som er fra byggeåret.

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

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og i tre. Ytterveggene er kledd med en kombinasjon av pusset overflate og liggende kledning
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp/ pvc membran
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer er utvendig aluminiumbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008
- Entrédør med brann- og lydklasse EI30/40dB
- Heis med tilgang til kjeller og parkeringsanlegg

Leiligheten:
- Sydvendt balkong i betong på ca. 6 kvm
- Vindu på soverom og skyvedør mot balkongen er laget i

tre med 2-lags isolerglass fra 2008
- Entredør er laget i tre og er brann- og lyd- klassifisert med EI30/40dB
- Innvendige dører er lette formpressede dører i slett utførelse, fabrikkmalt i hvit
- Fordelerskap til vannbårengulvvarme er plassert på bod
- Det er installert balansert ventilasjon i leiligheten. Aggregatet er plassert på kjøkkenet
- Leiligheten har balansert ventilasjon

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken: Overflater og innredning
- Det registreres skader i gulvet foran oppvaskmaskin, som kan være av en tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin. Fuktsøk på dette området indikerer ingen fukt ved undersøkelsestidspunktet.
- Sokkellist på kjøkkenet er oppsvulmet og skadet. Dette vurderer vi kan ha sammenheng med ovennevnte. Eieren opplyser at oppvaskmaskinen ble byttet.
- Enkelte dører på kjøkkenet henger og hengslene er løse. Vi anbefaler at disse ettergås og justeres.

Bad: Overflater
- Det registreres sprekker i myke fuger i hjørnene på vegg.
- Det registreres riss/ sprekker i flisfuger på gulv.
- Det registreres "bom" og hullyd under enkelte flis på gulv (mangelfull heft mot underlag).
- Enkelte flis er skadet/ sprukket.

Bad: Membran, tettesjikt og sluk
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, samt manglende dokumentasjon på utførelse på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke registrert ved avløpsrøret ved gulv. Med dette kan gulvet være utsatt for lekkasjer.

Bad: Sanitærutstyr
- Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.
- Dørene til servantskap er i uegnet materiale til baderom og det er store skal på dørene i form av svelling, løse kantbånd rundt dører.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Ingen avvik

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming er via vannbåren gulvvarme, i rom der parkett
- Varmekabler i gulv på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på et 2000-3000 kWh, ca. 2400 kWh de siste 12 månedene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 695,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjernvarme, bredbånd, felles bygningsforsikring, styrehonorar og driftskostnader.

Herav:
Filtersett: 52,-
Fjernvarme: 647.50,-
Kabel TV: 493,-
Felleskostnader: 2 502,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 986 368,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 945 471,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale på TV/Internett med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ullevålsveien 105, orgnr. 993955051

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

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

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

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

Parkeringssameiets eiendom (parkeringsseksjonen) skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

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

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

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i parkeringssameiet.

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

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

For ytterligere informasjon se punkt 2 Rettslig disposisjonsrett.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 14 411,-pr. 31.12.2025

Sameiet Ullevålsveien 105 har ingen lån per 22.03.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 974,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Parkeringssameiet fører ikke eget regnskap/budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Parkeringssameiets vedtekter er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79224770

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 620 kvm (Eiertomt)
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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet på vakre Adamstuen. Kort vei til absolutt alt Oslo har å by på!

Leiligheten ligger rett ved Adamstuen torg. Her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Ved grøntområdet "Idioten" har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, ICA, Bunnpris, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og kafé Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

Det er gangavstand også til nyoppussede Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett, Bislet bad, Bislet Stadion, FitnessXpress m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet Veterinærhøgskolen på Adamstuen, Tannlegehøyskolen på Lindern, OsloMet på Bislett og Universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.03.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. 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:
- Ullevålsveien 88A - uthengsskilt og fasadeskilt for restaurant. Saksnummer: 202504672
- Ullevålsveien 95 C - mulig ulovlig planløsning. Saksnummer: 202505222
- Ullevålsveien 95 A - etablering av sluk og avløp til WC - H0501. Saksnummer: 202509357
- Stensgata 35 D - oppføring av to balkonger. Saksnummer: 202510744
- Fagerborggata 45 C - rehabilitering av bad. Saksnummer: 202508014
- Pilestredet 103 A - rehabilitering av bad, endring i

bærevegg, nytt ildsted og fasadeendring - H0301.
Saksnummer: 202522295

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/249/4:
29.06.1875 - Dokumentnr: 927193 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

19.03.2026 - Dokumentnr: 312196 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.03.2008 - Dokumentnr: 219256 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/1360

09.11.2017 - Dokumentnr: 1252686 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/1360
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 31 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 700,-

Samlet skal selger betale kr. 111 733,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2026

Megler
Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Ullevålsveien 105

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

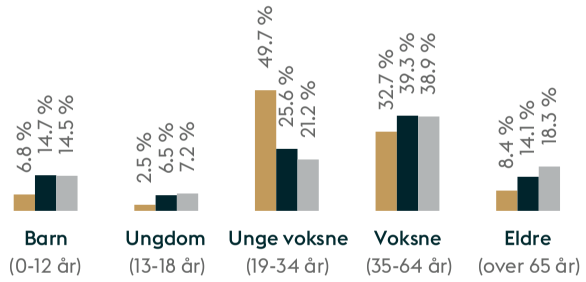
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ullevålsveien 105
0359 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2008
BRA:	47 m^2
BRA-i:	42 m^2
Rapportdato:	23.3.2026 (Gyldig til 23.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	0

Supertakst

GNR: 216 BNR: 249 SNR: 4

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Ullevålsveien 105
0359 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41193

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Alder og skade etter tidligere lekkasje.
Våtrom - Overflater	Bom i flis, skader
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og manglende dokumentasjon på utførelse.
Våtrom - Sanitærutstyr	Skader på servantskap, manglende spalte/ drenasje fra sisterne.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.3.2026	**23.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Ihle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en leilighet.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføring).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ullevålsveien 105, 0359 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**249**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0204**		

Byggeår: **2008** - Midlertidig brukstillatelse i 2008. Ferdigattest i 2017
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og i tre. Ytterveggene mot nord er pusset utvendig, mens veggene mot syd er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/ pvc membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer er utvendig aluminiumbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008. Entrédør med brann- og lydklasse EI30/40dB.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 2. etasje i en kombinasjonsblokk (bolig og næring) over 6 etasjer, samt garasjekjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg og en personheis med tilgang til kjeller og parkeringsanlegg Heisen har kapasitet for 8 personer. Leiligheten inneholder gang, bad, stue/ kjøkken, soverom, innvendig bod og balkong. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,5m og laveste høyde måles på badet på til ca. 2,19m. Leiligheten har balansert ventilasjon. Oppvarming er via vannbåren gulvvarme i rom der parkett, samt varmekabler i gulv på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Leiligheten har vært utleid og har normal slitasje tatt i betraktning alder og bruken.
Bygget og boligen er ca. 18 år gammelt og enkelte utbedringer, vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter, normer og NS 3600 er påregnelig.
For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet med balkong

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Gang, soverom, innvendig bod, bad, stue med kjøkken	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**47**	**42**	**5**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er basert på Norsk standard (NS 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger). Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med bygningsteknisk forskrift.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt i rapporten.
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en sydvendt balkong i betong på ca. 6m2. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme på balkongen.
Balkongen er flislagt og er utformet med fall ut mot det fri.
Det ble ikke observert synlige skader på balkongen. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med fare for fuktinntrengning mot vegg.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu på soverom og skyvedør mot balkongen er laget i tre med 2-lags isolerglass fra 2008. Vindu og skyvedør er beslått med aluminiumbeslag utvendig. Entredør er laget i tre og er brann- og lyd- klassifisert med EI30/40dB. Innvendige dører er lette formpressede dører i slett utførelse, fabrikkmalt i hvit.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Skyvedøren trenger en justering og smøring.
Vindu og skyvedør fungerer ellers som tiltenkt og har normal slitasjegrad etter alderen og bruken.
Normalt vedlikehold, justering/smøring bør påregnes.
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av dører og vinduer, og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med tiltak avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved bruk av linjelaser, ble det målt planhet over av gulv i stue, hang og soverom over hele rommet og lokalt over 2m.
Målene er tilfredsstillende etter NS 3600.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkken med hvite og slette fronter i høyglans og med håndtak i krom.
Benkeplate i 28mm eikeplate med underlimt 1x oppvaskkum i rustfritt stål med ett greps blandebatteri i krom fra Oras. Lysarmatur under overskap, som ikke er funksjonstestet.
Kjøkkenet er innredet med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, integrert platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, stekeovn, samt kombinert kjøl-/fryseskap.
Det registreres skader i gulvet foran oppvaskmaskin, som kan være av en tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin. Fuktsøk på dette området indikerer ingen fukt ved undersøkelsestidspunktet.
Sokkellist på kjøkkenet er oppsvulmet og skadet. Dette vurderer vi kan ha sammenheng med ovennevnte. Eieren opplyser at oppvaskmaskinen ble byttet.
Enkelte dører på kjøkkenet henger og hengslene er løse. Vi anbefaler at disse ettergås og justeres.
For øvrig vurderes innredningen å være funksjonell og ellers med bruksslitasje etter alderen og bruken av leilighet. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Vi anbefaler å etablere lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt, for å sikre ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av sokkellist, justering av kjøkkendører.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. I 2008 var det ikke krav til lekkasjestopper eller komfyrvakt. Ved oppgradering av kjøkken, anbefales det etablering av lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt. Dette for å sikre ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekksvifte over stekesone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekksvisfte fungerer etter hensikt	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er installert sprinkleranlegg i boligblokken. I tillegg er det etablert brannslange under vasken på kjøkkenet.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør under kjøkkenvask.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er i plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.7 Vannledninger



Forderlerskap med stoppekraner i himlingen på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Det er etablert rør-i-rør system i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap til vannledninger med stoppekraner til kald og varmtvann er plassert i himling på bad.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Enkelte stikk er løse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra bad

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Fordelerskap til vannbårengulvvarme er plassert på bod.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon i leiligheten. Aggregatet er plassert på kjøkkenet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke kjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Lysegrå 10x10cm flis på gulv og hvite 30x10cm fliser på vegger. Malte plater og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres sprekker i myke fuger i hjørnene på vegg.
Det registreres riss/ sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" og hullyd under enkelte flis på gulv (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet/ sprukket.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring/ utskifting av fliser og fuger anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med klemmring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, samt manglende dokumentasjon på utførelse på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke registrert ved avløpsrøret ved gulv. Med dette kan gulvet være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjhjørne med innfellbare avrunde dusjdører i glass og ettgreps dusjarmatur i krom, veggmontert wc med innebygget sisterne, nedfelt keramisk servant i en hvit 28mm tykk benkeplate, ettgreps servantarmatur, samt servantskap med hvite slette dører. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.
Dørene til servantskap er i uegnet materiale til baderom og det er store skal på dørene i form av svelling, løse kantbånd rundt dører.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.
Det bør vurderes å etablere drensmulighet eller en Waterguard i tilknytning til innebygget cisterne uten drensåpning, dersom det ikke kan dokumenteres at en annen godkjent løsning for innebygget cisterne er etablert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i tak med tilluft under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ventilasjon fungerer etter hensikt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Baderommet er en baderomskabin, noe som gjør at hulltaking kan unnlates. Det viste seg at det ble fortatt hulltaking på siden mot bod.
Observasjoner gjennom åpningen gir ingen indikasjon på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

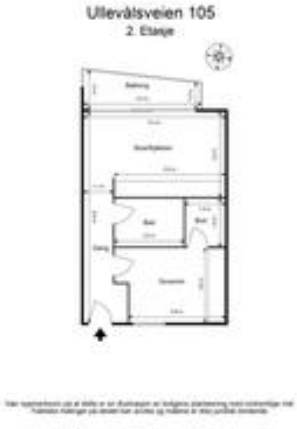
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet med balkong

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marius Ihle	9578-5998-4-795397	2026-03-19 11:36:01

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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 105, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marius Ihle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er riss i noen fliser og «bom» lyd på enkelte av dem, men antar at det er mer et uttrykk for alminnelig slitasje enn noe annet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg er ikke kjent med noe særskilt for denne seksjonen, men sameiet planlegger en fasadeoppussing av hele bygget. Dette skal behandles som en sak ved sameiemøtet medio april.

---

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

Eventuell kommentar: Interiøret er fra byggeåret og derav har det vært gjenstand for alminnelig bruksslitasje. Oppvaskmaskinen er skiftet it for to-tre år siden ettersom den originale sviktet.

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? Fra prospektet 2015/2016 var BTA målt til 42kvm

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, det planlegges en fasadeoppussing til behandling ved sameiemøtet medio april. Ellers kan det på sikt bli aktuelt å skifte heisen som er fra byggeåret.

---

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: 5-0150/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marius Ihle	**2026-03-19**

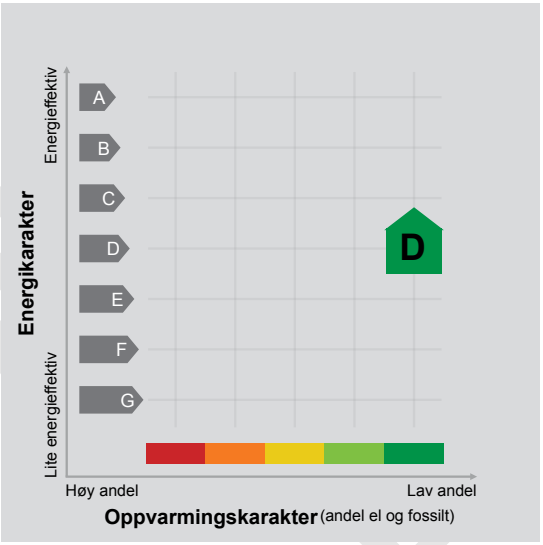
Identifikasjon

Marius Ihle

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 105
Postnummer	0359
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	4
Festenummer	—
Bygningsnummer	81824290
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	2a02e1bb-d6dd-4894-9f45-04fe47da9966
Dato	—



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

UOFFISIELL

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullevålsveien 105
Postnr/Sted: 0359 OSLO
Bolignr: H0204
Dato:
Energimerkenr: 2a02e1bb-d6dd-4894-9f45-04fe47da9966

Gårdsnr: 216
Bruksnr: 249
Seksjonsnr: 4
Festenr: 0
Bygningsnr: 81824290

UOFFISIELL

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

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

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

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 10 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

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

5. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

Valg:

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

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

7. Innkomne saker

7.1. Videoovervåking garasjeporten

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

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

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

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

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

Vedtak: Alternativ 1, nedstemt

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

Vedtak: Alternativ 2, godkjent enstemmig

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

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

Møtet ble avsluttet klokken 17.25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

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

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

ecit | Sign

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

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



SEALED

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

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

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

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

Sebastian Westlund

bankID

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

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

Kristian Isachsen

bankID

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

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

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

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

---

1. Konstituering

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

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

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

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

2. INNMELDTE SAKER

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

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

Vedtak: Endringen ble vedtatt enstemmig

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

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

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

Før dette har styret følgende sammensetning*:

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

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

Etter dette har styret følgende sammensetning:

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

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

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

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

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt

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

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

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

Vedtak: Motforslaget fra seksjon 22 ble enstemmig vedtatt.

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

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

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

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

Møteleder:

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

Referent:

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

Protokollvitne:

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

Protokollvitne:

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29. juni 2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Ullevålsveien 105 Oslo

01 Navn og formål

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

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

Sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

Sameiets formål er å

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

02 Sameiemøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiemøtet.

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

03 Styre

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

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

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og styrets leder velges for 1 år av gangen.

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

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

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

04 Disposisjon og råderett

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

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

Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler.

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

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

05 Disposisjon av fellesanlegg

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

06 Vedlikehold

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

07 Skader – forsikring

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

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

08 Fellesutgifter

Alle fellesutgifter fordeles etter eierbrøken.

09 Lov om eierseksjoner

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

Sist endret 22.3.11

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 105
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Ullevålsveien 105

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

Møtedato: 29.04.2025
Tidspunkt: 17.00
Sted: Digitalt (Microsoft Teams)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen blir ettersendt.

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

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:
Synne Hveding Huse stiller til gjenvalg som styreleder for to år.

Det foreslås følgende kandidater som styremedlemmer:
Ole-Jakob Arvola stiller til gjenvalg som styremedlem for to år.
Øyvind Rønningen Masst stiller til valg som styremedlem for to år.

Det foreslås følgende kandidat som varameldem:
Kristian Isachsen stiller til gjenvalg som varamedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Videoovervåking garasjeporten

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

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall på årsmøtet for godkjenning.

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

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

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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 _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Ullevålsveien 105
org. nr. 993955051

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Synne Hveding Huse
Styremedlem	Aleksander Marjavara
Styremedlem	Ole-Jakob Arvola
Varamedlem	Kristian Isachsen

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	216 / 249

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	Ullevalsveien105@styremail.no
Postadresse:	Sameiet Ullevålsveien 105 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Ullevålsveien 105 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	79224770

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

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

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

Styremøter
Det er avholdt kvartalsvise styremøter. I tillegg er beslutninger tatt pr e-post og telefon fortløpende. Ordinært årsmøte/Sameiemøte ble avholdt 17. april 2024 i lokalene til forretningsfører Norian.

Vedlikehold
Ventilasjon: Styret har koordinert filterskifter i mars og september, balansert ventilasjonsanlegg i samtlige 21 boseksjoner.(Flexit) Ventilasjonsanlegget i fellesområdet i garasjen ble oppgradert i november og driftes/vedlikeholdes heretter av Bunnpris i forbindelse med krav til nye gasskjølere til butikken som er plassert her. Det ble i den sammenheng utført vask av garasjeanlegget og fellesarealene her (1Hjelpende Hånd, sameiet renholdsleverandør)
Heis: Kretskort til etasjeindikator på panelet i 1. etg ble byttet i november. (Kone). Heissjakten er tømt for 500 liter grunnvann i mars, (Ragn Sells AS). Vannet har sivet inn på under 7 dager. Se forbedringstiltak under kapittelet “oppgradering”.
Fjernvarme: Vår- og høstservice utført mai og september av VVS Gruppen. Service på fjernvarmesentral i seksjonsnr 7 og 11.
Fasade: Låskasse til hovedinngang og bakdør byttet i januar etter ising ved stort snøfall, (Vrio Lås og Nøkkel AS) Tagging fjernet i april, ISS.
Porttelefon/callinganlegg: Svarapparat til Porttelefon seksjonsnr 18 byttet i desember. Phono Bticinos 2-leder Bus-system 344652 “Classe 100V16B Handsfree video internal unit”, (Ekom Service AS)

Skader
Garasjeport: Denne driftes av garasjeseksjonen seksjonsnr 23. Påkjørsel i mars og november. Begge ganger ble porten satt ut av drift. Reparert av Industriportspesialisten AS. Forsikringssak 79224770,9 og 79224770,21. Seksjonseier(e) betaler egenandel hos Gjensidige

HMS
Sprinkleranlegg: Vedlikeholdsservice 12/8 utført av Sprinklerteknikk AS. Merknader i butikkseksjonen utbedret ved ombygging i november.
Brannvarslingsanlegg: Årlig kontroll 18/9 av Schneier Electric

Oppgradering

Grunnvann: Det har vært et gjentagende problem med grunnvann og overvann som siver gjennom muren til heissjakt og boder. Utbygger Nordisk Husprosjekt og Hæhre entreprenør har installert en pumpe og suget hovedavløp for slam i juni som vedtatt på Sameiemøte.

Heissjakten ble vanntettet i september, Aarsrud Bygg AS. Etter mange års tilbakevendende utfordringer med grunnvann som siger inn gjennom grunnmuren. Vedtatt på Sameiemøte. Heissjakten har holdt seg tørr til dags dato 6 mnd senere, men det er usikkerhet knyttet til hvor lang tid det tar før etterfylling er nødvendig.

Økonomi
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 15% fra 01.01.2025. Bakgrunnen er generelt økte kostnader som fører til behov for økt likviditet samt dekke løpende vedlikeholdsutgifter. Oslo kommune har økt kommunale avgifter med 18%.

Annet
Container delt med Sameiet Ullevålsveien 99-101 i mai

Styret i Sameiet Ullevålsveien 105, 14. april 2025

Sameiet Ullevålsveien 105
2024

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 105

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		964 335	923 780	949 731	962 007
Andre inntekter		63 469	65 306	14 480	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 027 804**	**989 086**	**964 211**	**962 007**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Vaktmestertjeneste		31 036	45 428	56 900	38 600
Renhold		56 052	17 955	18 700	41 200
Kabel-TV/Bredbånd		105 567	147 126	166 400	131 100
Kommunale avgifter		196 733	168 519	193 200	223 300
Strøm og nettleie		35 035	31 618	27 800	39 100
Fjernvarme og fyring		0	0	223 200	0
Andre driftskostnader	3	32 563	63 327	39 300	40 100
Reparasjon og vedlikehold	3	316 545	279 490	50 000	50 000
Eksterne tjenester	3	88 555	82 129	70 892	84 800
Serviceavtaler	3	44 056	43 633	44 900	46 100
Forsikringer		92 774	81 427	85 700	97 400
Andre kostnader	3	37 619	47 362	18 500	22 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 093 585**	**1 065 063**	**1 052 542**	**871 350**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-65 781**	**-75 977**	**-88 330**	**90 657**
DRIFTSRESULTAT:		**-65 781**	**-75 977**	**-88 330**	**90 657**
Finansinntekter		9 016	8 279	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**9 016**	**8 279**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-56 765**	**-67 698**	**-88 330**	**90 657**
Resultat		**-56 765**	**-67 698**	**-88 330**	**90 657**
Overført til udekket tap		**0**	**-67 698**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-56 765**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-56 765**	**-67 698**	**0**	**0**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 105

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		6 920	5 286
Avregningskonto fjernvarme	4	277 820	228 271
Forskuddsbetalte kostnader		10 414	37 172
Sum fordringer		**295 154**	**270 728**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	60 474	181 053
SUM OMLØPSMIDLER		**355 628**	**451 781**
SUM EIENDELER		**355 628**	**451 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	6	324 725	381 490
Sum opptjent egenkapital		**324 725**	**381 490**
SUM EGENKAPITAL		**324 725**	**381 490**
Leverandørgjeld		18 848	60 668
Annen kortsiktig gjeld		12 055	9 623
Sum kortsiktig gjeld		**30 903**	**70 291**
SUM GJELD		**30 903**	**70 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**355 628**	**451 781**

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 105

Synne Hveding Huse	Ole-Jakob Arvola	Aleksander Marjavara
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

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.

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.

Antall årsverk: 0

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	787 343
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	123 888
Fakturert ekstrainnbetalinger	40 000
Andre driftsinntekter	13 104
Andre inntekter	63 469
Sum driftsinntekter	**1 027 804**

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	11 703
Andre driftskostnader eiendom	20 860
Sum andre driftskostnader	**32 563**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	271 528
Feilsøk på gulvvarme reg. - Vvs Gruppen AS	11 409
Heis andre kostnader	33 608
Sum reparasjon og vedlikehold	**316 545**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	12 364
Forretningsførsel og regnskap	47 796
Ligningsoppgaver	11 475
Annen fremmed tjeneste	3 874
Sum eksterne tjenester	**88 555**

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 430
Heis serviceavtale	35 626
Sum serviceavtaler	**44 056**

Andre kostnader

	2024
Leie container	17 678
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 505
Gebyrer ved purring	180
Annen kostnad	1 361
MVA-kostnader fra inkassoselskap	4 395
Sum andre kostnader	**37 619**

Note 4 Avregningskonto fjernvarme

	2024
Kostnad fjernvarme 01.01.2024	228 271
Kostnad fjernvarme 2024	267 259
Inntekt fjernvarme 2024	217 710
Saldo per 31.12.	**277 820**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	60 472
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**60 474**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	381 490
Årsresultat	-56 765
Saldo 31.12	**324 725**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

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

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



SEALED

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

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

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

2025-04-15 10:19:48 UTC+00:00

Synne Hveding Huse

bankID

NO BankID - 3fc677b9-ad3e-4963-912a-d340a961c50a

2025-04-15 10:21:01 UTC+00:00

Ole-Jakob Kuhlman Arvola

bankID

NO BankID - 4ea67ff7-caa5-47d7-8d2e-85af491197ab

2025-04-15 10:24:29 UTC+00:00

Aleksander Marjavara

bankID

NO BankID - a0326731-5c6a-4edb-965d-6488a641cdbc

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Sameiet Ullevålsveien 105** for året som ble avsluttet den **31. desember 2024**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt [Dato - siste styremøte].
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Document ID: 888fedde-db02-426b-97e6-c908e6b78e81

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo

_____

Synne Hveding Huse

Styreleder

_____

Sebastian Westlund

Forretningsfører

Document ID: 888fedde-db02-426b-97e6-c908e6b78e81

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 888fedde-db02-426b-97e6-c908e6b78e81

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

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

2025-04-15 10:14:53 UTC+00:00

Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 758c31d8-a551-4010-867f-fdf040d7b733

2025-04-15 10:16:17 UTC+00:00

Synne Hveding Huse

bankID

NO BankID - 85121a11-2abf-4f41-9b65-06f51602bb7f

Document ID: 888fedde-db02-426b-97e6-c908e6b78e81

TILBUD

TILBUDSDATO 13-04-25
GYLDIG TIL 13-05-25

Løsdet

Ryenbergveien 33 0196 Oslo
+47 91873418
Roald@løsdet.no
Roald@roaldthorsen.no
Org.nr 929 559 835

TIL Ullevålsveien 105 parkering
v/Torkel Kverneland

Her er tilbud på kameraovervåkning

- Løsdet tilbyr med dette en enkel overvåkningsløsning som er skalert etter ønske

ANTALL	BESKRIVELSE	ENHETSPRIS	LINJETOTAL
1	NVR opptaker	2200	2200
2	Kamera	1240	2480
2	Cat6A nettverkspunkt	1800	3600
1	**Konfigurasjon**	1390	1390
1	Montering	1390	1390
1	Oppmøte Oslo	600	600
			11660
		MERVERDIAVGIFT	2915
		TOTALSUM	14575

NVR, nettverkopptaker monteres i tavlerommet som inneholder fordeling for elbil ladning og det trekkes cat6A kabler til kamera inn og utside port, disse overfører video og strøm(poe).
Som informert om har denne opptakeren kun 4 kanaler, dvs den kan maks ha 4 kamera tilkoblet.

Tilbudet kan aksepteres helt eller delvis.

Mvh Roald Thorsen

Løsdet.no tar forbehold om valutajusteringer, prisendringer fra produsent og eventuelle klare feil i oppsettet.

Fraktkostnader kan tilkomme i henhold til gjeldende salgs- / leveringsbetingelser.
Grunnet komponentmangel på verdensbasis, tas det også forbehold om avvik på normal leveringstid av hardware

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Sameiet Ullevålsveien 105
2024

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 105

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		964 335	923 780	949 731	962 007
Andre inntekter		63 469	65 306	14 480	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 027 804**	**989 086**	**964 211**	**962 007**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Vaktmestertjeneste		31 036	45 428	56 900	38 600
Renhold		56 052	17 955	18 700	41 200
Kabel-TV/Bredbånd		105 567	147 126	166 400	131 100
Kommunale avgifter		196 733	168 519	193 200	223 300
Strøm og nettleie		35 035	31 618	27 800	39 100
Fjernvarme og fyring		0	0	223 200	0
Andre driftskostnader	3	32 563	63 327	39 300	40 100
Reparasjon og vedlikehold	3	316 545	279 490	50 000	50 000
Eksterne tjenester	3	88 555	82 129	70 892	84 800
Serviceavtaler	3	44 056	43 633	44 900	46 100
Forsikringer		92 774	81 427	85 700	97 400
Andre kostnader	3	37 619	47 362	18 500	22 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 093 585**	**1 065 063**	**1 052 542**	**871 350**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-65 781**	**-75 977**	**-88 330**	**90 657**
DRIFTSRESULTAT:		**-65 781**	**-75 977**	**-88 330**	**90 657**
Finansinntekter		9 016	8 279	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**9 016**	**8 279**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-56 765**	**-67 698**	**-88 330**	**90 657**
Resultat		**-56 765**	**-67 698**	**-88 330**	**90 657**
Overført til udekket tap		**0**	**-67 698**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-56 765**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-56 765**	**-67 698**	**0**	**0**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 105

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		6 920	5 286
Avregningskonto fjernvarme	4	277 820	228 271
Forskuddsbetalte kostnader		10 414	37 172
Sum fordringer		**295 154**	**270 728**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	60 474	181 053
SUM OMLØPSMIDLER		**355 628**	**451 781**
SUM EIENDELER		**355 628**	**451 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	6	324 725	381 490
Sum opptjent egenkapital		**324 725**	**381 490**
SUM EGENKAPITAL		**324 725**	**381 490**
Leverandørgjeld		18 848	60 668
Annen kortsiktig gjeld		12 055	9 623
Sum kortsiktig gjeld		**30 903**	**70 291**
SUM GJELD		**30 903**	**70 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**355 628**	**451 781**

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 105

Synne Hveding Huse	Ole-Jakob Arvola	Aleksander Marjavara
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

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.

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.

Antall årsverk: 0

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	787 343
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	123 888
Fakturert ekstrainnbetalinger	40 000
Andre driftsinntekter	13 104
Andre inntekter	63 469
Sum driftsinntekter	**1 027 804**

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	11 703
Andre driftskostnader eiendom	20 860
Sum andre driftskostnader	**32 563**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	271 528
Feilsøk på gulvvarme reg. - Vvs Gruppen AS	11 409
Heis andre kostnader	33 608
Sum reparasjon og vedlikehold	**316 545**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	12 364
Forretningsførsel og regnskap	47 796
Ligningsoppgaver	11 475
Annen fremmed tjeneste	3 874
Sum eksterne tjenester	**88 555**

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 430
Heis serviceavtale	35 626
Sum serviceavtaler	**44 056**

Andre kostnader

	2024
Leie container	17 678
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 505
Gebyrer ved purring	180
Annen kostnad	1 361
MVA-kostnader fra inkassoselskap	4 395
Sum andre kostnader	**37 619**

Note 4 Avregningskonto fjernvarme

	2024
Kostnad fjernvarme 01.01.2024	228 271
Kostnad fjernvarme 2024	267 259
Inntekt fjernvarme 2024	217 710
Saldo per 31.12.	**277 820**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	60 472
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**60 474**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	381 490
Årsresultat	-56 765
Saldo 31.12	**324 725**

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

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

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

2025-04-15 10:19:48 UTC+00:00

Synne Hveding Huse

bankID

NO BankID - 3fc677b9-ad3e-4963-912a-d340a961c50a

2025-04-15 10:21:01 UTC+00:00

Ole-Jakob Kuhlman Arvola

bankID

NO BankID - 4ea67ff7-caa5-47d7-8d2e-85af491197ab

2025-04-15 10:24:29 UTC+00:00

Aleksander Marjavara

bankID

NO BankID - a0326731-5c6a-4edb-965d-6488a641cdbc

Document ID: 82e27c86-7ea5-42ac-89fe-73f26bf6d793

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0150/26
Vår ref.: 179-1-04/9599
Dato: 22.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Ullevålsveien 105**
Organisasjonsnummer:	993955051
Gårds- og bruksnummer:	216 / 249
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	Ullevålsveien 105, 0421 OSLO
Eier/medeier:	Ihle, Marius

FELLESKOSTNADER

Filtersett	52.00
Fjernvarme	647.50
Kabel TV	493.00
Felleskostnader	2 502.02
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 694.52**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 14 411**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 28 974

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Ullevålsveien 105 har ingen lån per 22.03.2026

PRAKTISK INFORMASJON

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

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 22.03.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206538
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 105
Postadresse:	0359 OSLO
Matrikkel:	0301-216/249

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206538

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og byggesak utskrift

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

Saksansv: AB / ABNT / SIGO
Sone: 1105

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

Byggested: ULLEVÅLSVEIEN 105
Poststed: 359 OSLO

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

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

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

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

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

Dokumenter

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

Saksgang

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

Plan- og byggesak utskrift

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

Plan- og byggesak utskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Ullevålsveien 105

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

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

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

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

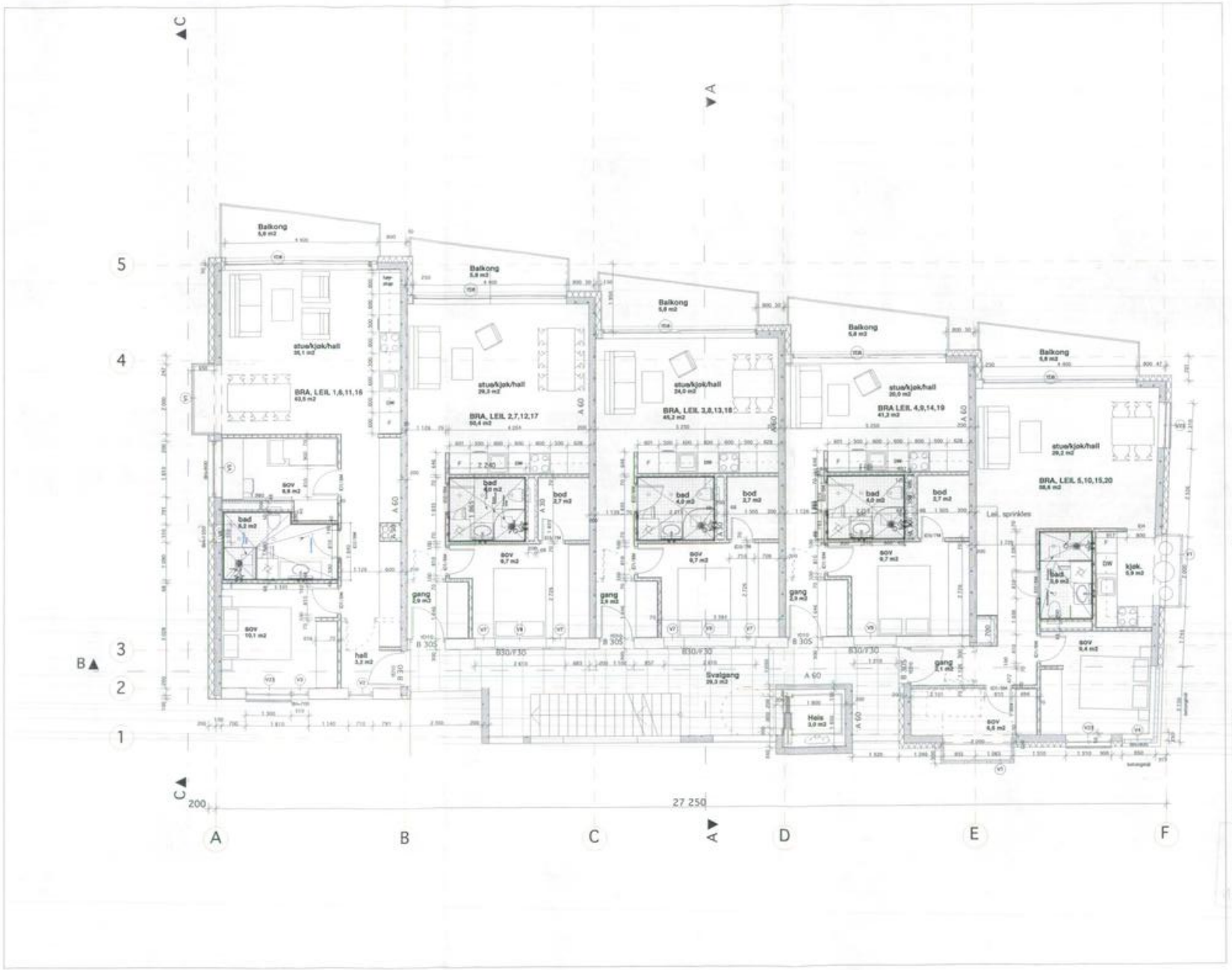
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

A38

NORD

ENDRINGSMELDING 22.06.07

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

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

© Copyright A38 arkitekter as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 21012009

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

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

BRUKSTILLATELSE - ULLEVÅLSVEIEN 105

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

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

Brukstillatelsen gjelder for leilighet 21 (toppleiligheten).

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206538
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 105
Postadresse:	0359 OSLO
Matrikkel:	0301-216/249

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206538

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Dato: 22.03.2017

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

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

Ferdigattest på henlagt sak - Ullevålsveien 105

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2017 av:

Ingerid Furuly - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 09 JULI 2008

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - ULLEVÅLSVEIEN 105

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

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

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

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

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

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

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

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

for Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Zubair Ali Syed
saksbehandler

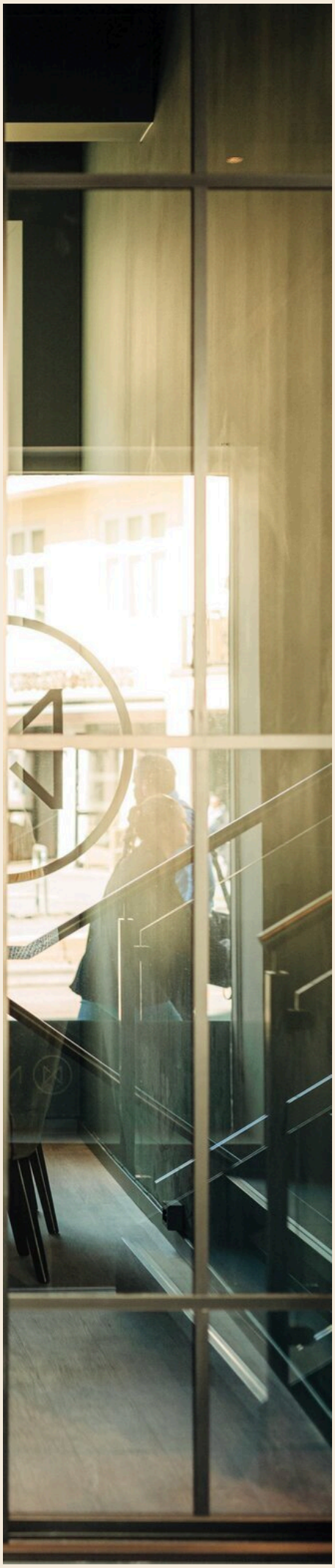
Kopi til:
Nordisk Husprosjekt v/Kristian Haug, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B, 0382 OSLO

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullevålsveien 105 0359 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 249, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik St. Hanshaugen
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549