

Ullevålsveien 113A



Velkommen til

Ullevålsveien 113A



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Adamstuen/Majorstuen

5-roms selveierleil. i klassisk og pen bygård. Balkong med ettermiddagssol. 3 av 4 soverom mot bakgård. Hyggelig utsyn

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	278 810,-
Omkostninger	208 050,-
Totalpris	8 476 860,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 685,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	4

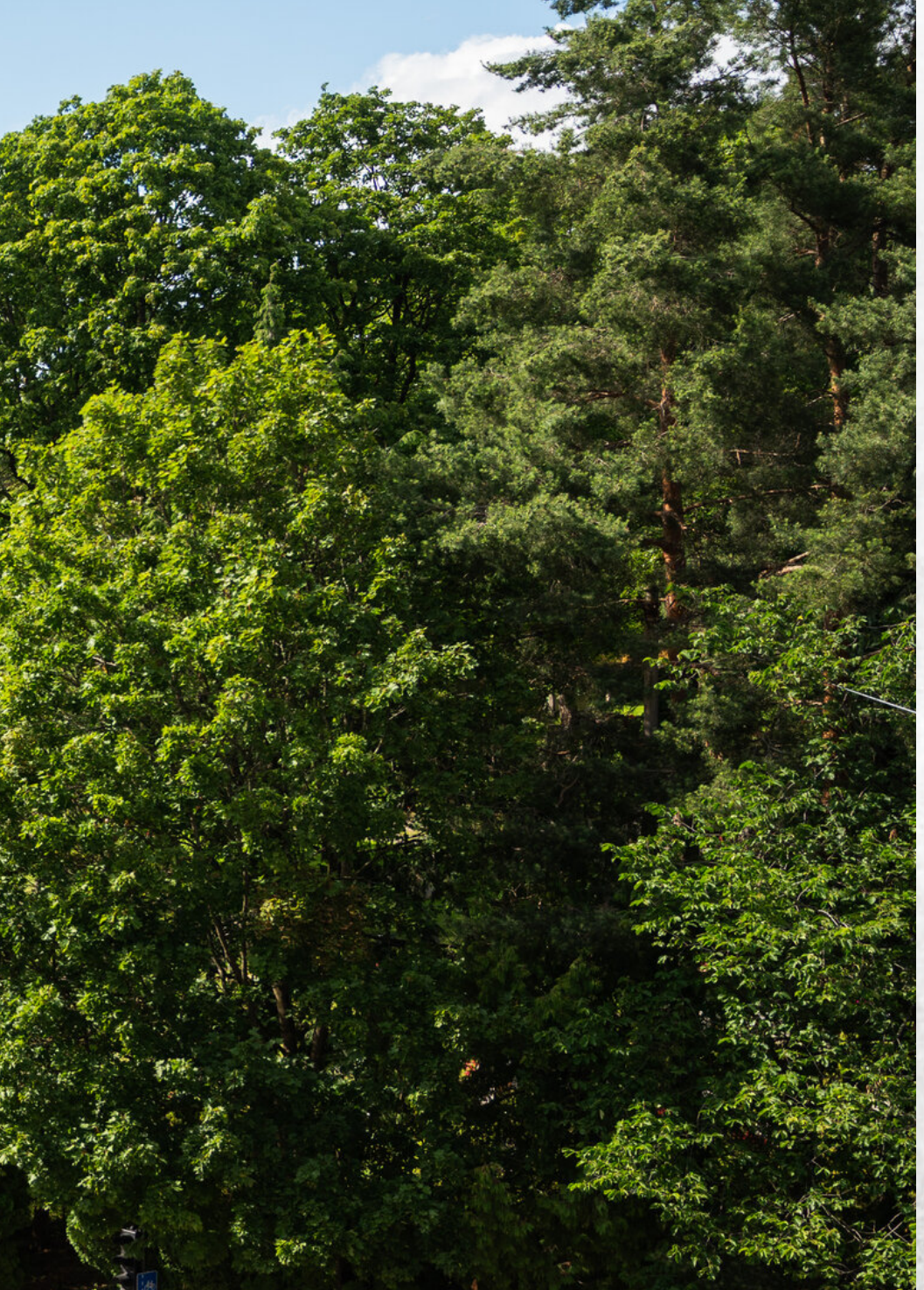
Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1932

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Ullevålsveien 113A - En attraktiv 5-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet, midt på Adamstuen, med kort til vei alle byens fasiliteter. Leiligheten har behov for noe modernisering, men oppleves som lys og pen. Utgang til balkong med ettermiddagssol fra stuen.

- Peis
- 2 boder
- God takhøyde, ca. 2.8m
- Balkong med ettermiddagssol
- Oppvarming inkludert i felleskostnadene
- Ofte mulighet for leie og kjøp av garasjeplass i området
- 4 gode soverom, hvor 3 av disse vender mot rolig bakgård
- Etablert og sjarmerende område fylt med klassiske bygårder. Her får du en kombinasjon av historisk arkitektur, gode kollektivmuligheter, nærhet til parker og noen av byens beste tilbud av kafeer, restauranter og servicetilbud.

Arealer og innhold

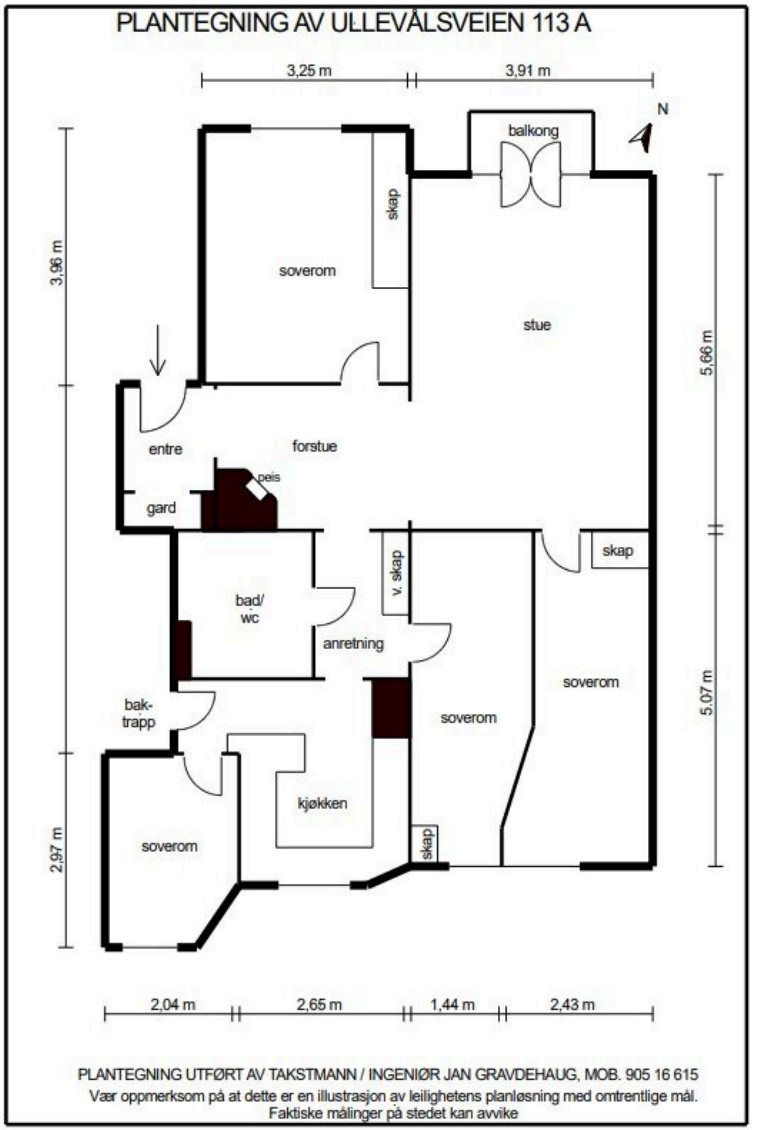
BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	105 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré, forstue, anretning, bad/wc, kjøkken, stue og 4 soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV ULLEVÅLSVEIEN 113 A
3,25 m
3,91 m
N
balkong
skap
soverom
stue
3,96 m
5,66 m
entre
forstue
peis
gard
skap
v. skap
bad/
wc
anretning
soverom
soverom
bak-
trapp
kjøkken
soverom
skap
5,07 m
2,97 m
2,04 m
2,65 m
1,44 m
2,43 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike



















































Informasjon

Ullevålsveien 113A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0117/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullevålsveien 113A, 0359 OSLO
Gnr 216, bnr 253, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marie Furuholt Frivold

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
278 810,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 268 810,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
206 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
8 476 860,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 489 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré, forstue, anretning, bad/wc, kjøkken, stue og 4 soverom.
Total BRA: 93 kvm.

TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Entré, forstue, anretning, bad/wc, kjøkken, stue og 4 soverom. Balkong på ca. 2 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 7,4 m² og 1 loftsbod på ca. 5 m². Skråtak.

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

Kjøkken:
Kjøkken med malte glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum m/skyllekum og induksjon platetopp.
Mosaikkfliser over benk. Integrert stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Spisebenk.
Waterguard under benk. Kjøkken og hvitevarer fra 2012. Platetopp fra 2025.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder ca. 200 l. Plassert på bad. Bereder innkasset og ikke mulig å kontrollere.

Bad/wc:
Bad med dusjkabinett. Flislagt benkeplate med servant. Baderomsmøbel med skuffer og skap.
Speil innfelt i flis over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Dusjkabinett fra 2017. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Overflater:
Gulvflater består av: Originale hvitoljet tregulv.
Veggflater: Malte flater, malt trepanel, malt teglstein på en vegg, kjøkken.
Himlinger består av: Malte flater.
Takhøyde i stue = 2,83 m.

Balkong:
Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk.

Dører:
Malt orignal ytterdør i tre med trådglass.
Malt original dør i tre til baktrapp.
Tofløyet doble malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2012 i soverom mot gate og på kjøkken.

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass i stue og soverom mot bakgård.
Utvendig vinduskarmer malt 2024 mot indre gårdsrom i regi av sameiet iht eier.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 25 amp, en kurs på 16 amp, en kurs på 15 amp og 2 kurser på 10 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesarealer.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 14 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) -7 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer.
Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

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

2) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Originalt soilrør i støpejern. Det er avløpsrør av plast under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder støpejern soilrør.

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

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

4) Sluk, membran og tettesjikt har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Sluket ligger under dusjkabinett og er vanskelig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

5) Sanitærutstyr og innredning har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er noe fuktmerker på overflate nederst på baderomsinnredning.

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

6) Overflater vegger og himling har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Membraner har oppnådd mer en halvparten av levetid og gis derfor TG2
Eldre borehull i dusjhjørne etter demonterete dusjdører.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Tetting av monteringshuller bør utføres.

7) Pipe og ildsted har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår.
Murt gruepeis i forstue. Peis er ikke brukt av eier.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

8) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Originale malte fyllingsdører. Nyere dørhåndtak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører er solide og i normalt god stand, men har også aldersrelatert slitasje.
Dører har en levetid på ca. 40 år. Tilstandsgraden settes pga. alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

9) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Nivellering i stue og et soverom.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

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

10) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Stedvis slitasje og glipper i tregulv, ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Normalt behov for overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

11) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 96 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.
Noe malingavskalling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverk bør males/behandles.

12) Ytterdører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt orignal ytterdør i tre med trådglass.
Malt original dør i tre til baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår i normalt god stand til tross for høy alder.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Generelt vedlikehold må påregnes.

13) Balkongdører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Tofløyet doble malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

14) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Generelt vedlikehold av vinduer må påregnes og at enkelte vinduer må skiftes.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygård over 5. etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong.
Betong/mur grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Valmet tak i trekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takstein. Taket besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.
Baktrapp i støpt betong.
Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2012 i soverom mot

gate og på kjøkken.
Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass i stue og soverom mot bakgård.
Utvendig vinduskarmer malt 2024 mot indre gårdsrom i regi av sameiet iht eier.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Fjernvarmeanlegg. Varmekabler på bad. Murt gruepeis i forstue. Peis er ikke brukt av eier. Dette er kjøpers risiko.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk i 2024 var kr. 11 570,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 685,- pr. mnd.
Inkluderer: a-konto fyring, internett fra Telia, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring av bygget, forretningsførsel renter og avdrag andel fellesgjeld og mer.

Eiendomsskatt

Kr 3 207,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia. Se årsberetning for innhold i sameiets fellesavtale. Utvidet pakke med TV og internett faktureres den enkelte sameier direkte.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ullevålsveien 113 Sameiet, orgnr. 976846443

Om sameiet

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

Tidligere vedlikehold:
2023/2024: Rehabilitering av vinduer.

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 278 810,-pr. 31.12.2024

Långiver: DNB Bank ASA IN
Lånenummer: 1636.49.29963
Rest lånebeløp: 6 289 974,43
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Gjeldende rente: 6,75%

Fellesformue

Kr 57 583,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt og krever ikke styrets godkjennelse.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 21058299

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 008 kvm (Eiertomt)
Indre gårdsrom pent opparbeidet med heller, tredekke , div. beplantning og sittegrupper. Forhave mot Fagerborggate.
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

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentralt beliggende på Adamstuen/Majorstuen. Det er et perfekt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby med et yrende restaurant- og caféliv, en rekke forretninger og servicetilbud samt god kollektiv forbindelse.

Gangavstand til to av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Ikke langt utenfor døren finner du populære Stensparken og Marienlystparken. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m.

Både Bislett og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud med Sats ved Colosseum Park, Sats på Bislet og Fresh Fitness i Bogstadveien, for ikke å glemme Bislet Bad med spaanlegg. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Dagligvarene kan du handle på flere ulike butikker, deriblant Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Joker og kolonialen Minas like i nærheten. Meny er lokalisert i Industrigata eller ved Colosseum, hvor du også finner Vinmonopol.

På Valkyrieplass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked, her vil du som oftest finne oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Kort avstand til Majorstukrysset, et viktig kollektivt knutepunkt, med alle T-banens linjer, busser og trikk. Det er også buss rett utenfor døren!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 5.11.1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i

henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Følgende endringer er gjort uten at det er byggemeldt Oslo Kommune:
Spisestue er delt til to soverom.
Arbeidsrom, innenfor kjøkkenet, blir benyttet som soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Reguleringsplan/nabovarsel: Pr. 15.06.18: Gnr. 47, Bnr. 12, Ullevålsveien 114 (tidl. bensinstasjon), planlegges utbygd etter vedtatt reguleringsplan for eiendommen – boligblokk på 7 etg. med 78 leiligheter over 1, etg, med utleieareal for næringsvirksomhet.
Parkering under bakken.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 464,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 744,- 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 1. august 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ullevålsveien 113A

Ullevålsveien 113A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	7 min 0.5 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	16 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km

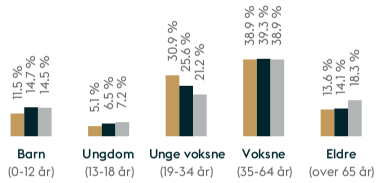
Offentlig transport

Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 19N, 25	4 min 0.3 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Blindern Linje 4, 5	14 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	1 min
Fagerborg videregående	4 min
Fresh Fitness Ullevål	3 min
EVO Adamstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 253, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 03.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1837 **Referansenummer:** TK3701

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Balkong ut fra stue.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte leiligheter.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Bygård over 5. etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Betong / mur grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Valmet tak i trekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takstein.
Taket besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.
Baktrapp i støpt betong.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2012 i soverom mot gate og på kjøkken.
Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass i stue og soverom mot bakgård.
Utvendig vinduskarmer malt 2024 mot indre gårdsrom i regi av sameiet iht eier.

Malt orignal ytterdør i tre med trådglass.
Malt original dør i tre til baktrapp.
Tofløyet doble malte balkongdører i tre med glassfelt.

Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Originale hvitoljet tregulv.

Veggflater:
Malte flater, malt trepanel, malt teglstein på en vegg, kjøkken.

Himlinger består av:
Malte flater.
Takhøyde i stue = 2,83 m.

Etasjeskillere i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår.
Murt gruepeis i forstue. Peis er ikke brukt av eier.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Originale malte fyllingsdører.
Nyere dørhåndtak.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderommet pusset opp 2006.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Krav til fall til sluk et ikke kontrollert. Sluk ligger under dusjkabinett.
Sluket ligger under dusjkabinett og er vanskelig å kontrollere.
Bad med dusjkabinett. Flislagt benkeplate med servant.
Baderomsmøbel med skuffer og skap. Speil innfelt i flis over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Dusjkabinett fra 2017.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med malte glatte fronter. Helte benkeplate med nedfelt vaskekum m/ skyllekum og induksjon platetopp.
Mosaikkfliser over benk.
Integrert stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Spisebenk.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2012.
Platetopp fra 2025.
Hvitevarer ikke testet.

Kjøkkenfronter blir malt etter befaringsdagen iht. eier.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad. Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.
Fordelerskap plassert på bad.
Originalt soilrør i støpejern. Det er avløpsrør av plast under kjøkkenbenk.

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder ca. 200 l. Plassert på bad. Bereder innkasset og ikke mulig å kontrollere.
Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 25 amp, en kurs på 16 amp, en kurs på 15 amp og 2 kurser på 10 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesarealer.
Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 17 .09.2024.
Det ble ikke funnet feil på det elektriske anlegget iht. tilsynsrapport.
Eier innehar tilsynsrapport.

Det er installert brann- og røykvarslere og 2 stk. brannslukningsapparat tilgjengelig.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

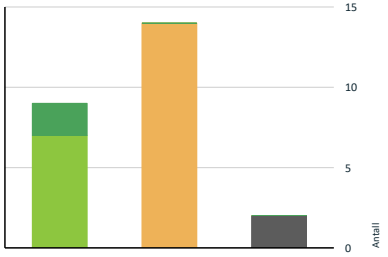
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avsløret
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1932

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård over 5. etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong.
Betong / mur grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Valmet tak i trekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takstein. Taket besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.
Baktrapp i støpt betong.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2012 i soverom mot gate og på kjøkken.

TG 2 Vinduer - 2

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass i stue og soverom mot bakgård.
Utvendig vinduskarmer malt 2024 mot indre gårdsrom i regi av sameiet iht eier.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold av vinduer må påregnes og at enkelte vinduer må skiftes.



Doble vinduer fra byggeår er preget av noe malingsavflassing.

TG 2 Ytterdører

Malt orignal ytterdør i tre med trådglass.
Malt original dør i tre til baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår i normalt god stand til tross for høy alder.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkongdører

Tofløyet doble malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig værslitt dører og det er sprekker i trevirket.

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Dørhengsler (2. stk) defekt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 96 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Noe malingavskalling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør males/behandles.



Noe malingavskalling på rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
Originale hvitoljet tregulv.

Veggflater:
Malte flater, malt trepanel, malt teglstein på en vegg, kjøkken.

Himlinger består av:
Malte flater.
Takhøyde i stue = 2,83 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitasje og glipper i tregulv, ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt behov for overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

Nivellering i stue og et soverom.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

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



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår.
Murt gruepeis i forstue. Peis er ikke brukt av eier.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige dører

Originale malte fyllingsdører.
Nyere dørhåndtak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører er solide og i normalt god stand, men har også aldersrelatert slitasje.
Dører har en levetid på ca. 40 år. Tilstandsgraden settes pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Generell

Baderommet pusset opp 2006.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membraner har oppnådd mer en halvparten av levetid og gis derfor TG2
Eldre borehull i dusjhjørne etter demonterete dusjdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetting av monteringshuller bør utføres.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Krav til fall til sluk et ikke kontrollert. Sluk ligger under dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ligger under dusjkabinett og er vanskelig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett. Flislagt benkeplate med servant. Baderomsmøbel med skuffer og skap. Speil innfelt i flis over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Dusjkabinett fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er noe fuktmerker på overflate nederst på baderomsinnredning

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



Fuktmerker nederst på baderomsinnredning

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte glatte fronter. Helte benkeplate med nedfelt vaskekum m/ skyllekum og induksjon platetopp.
Mosaikkfliser over benk.
Integrert stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Spisebenk.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2012.
Platetopp fra 2025.
Hvitevarer ikke testet.

Kjøkkenfronter blir malt etter befaringsdagen iht. eier.



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad. Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.
Fordelerskap plassert på bad.

TG 2 Avløpsrør

Originalt soilrør i støpejern. Det er avløpsrør av plast under kjøkkenbenk.

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

Gjelder støpejern soilrør.

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 l. Plassert på bad. Bereder innkasset og ikke mulig å kontrollere.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

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

Tilstandsrapport



Radiator m / vannmåler



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 25 amp, en kurs på 16 amp, en kurs på 15 amp og 2 kurser på 10 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesarealer.

Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 17 .09.2024.
Det ble ikke funnet feil på det elektriske anlegget iht. tilsynsrapport.
Eier innehar tilsynsrapport.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert brann- og røykvarslere og 2 stk. brannslukningsapparat tilgjengelig.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

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

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

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

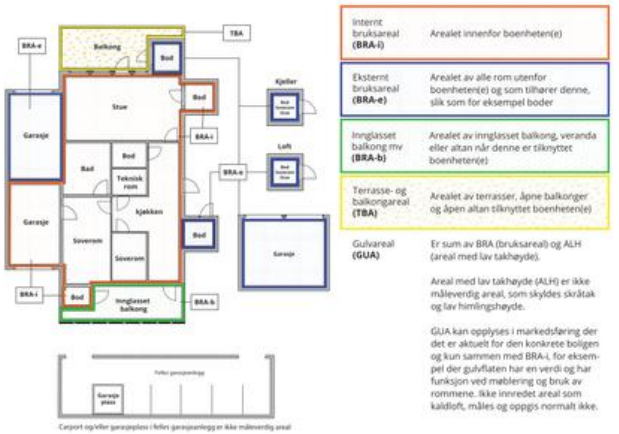
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		7		7	
4. etasje	93			93	2
Loft		5		5	
SUM	**93**	**12**			**2**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré, Forsrtue, Anretning, Bad / wc, Kjøkken, Stue, 4 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 2 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 7,4 m² i kjeller og 1 bod ca. 5 m² på loft. Skråtak.

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

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny induksjon platetopp montert 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Marie Furuholt Frivold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	253		25	1008 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Ullevålsveien 113 A

Hjemmelshaver
Frivold Marie Furuholt

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Ullevålsveien 113	13 / 417

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av blokkbebyggelse ved Adamstuen / Fagerborg.
Sentral beliggenhet med kort avstand til off. kommunikasjon, skole, forretninger og div. servicetilbud.
Gangavstand til friarealer og parker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1008 m²
Indre gårdsrom pent opparbeidet med heller, tredekke , div. beplantning og sittegrupper.
Forhave mot Fagerborggate.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 250 000	2019

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt fra Eie Eiendomsmegling	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ullevålsveien 113 A, 0359 OSLO
Gnr 216 - Bnr 253
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TK3701

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frivold, Marie Furuholt	9578-5993-4-3962109	2025-02-24 16:35:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0117/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 113A, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marie Furuholt Frivold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34256918
Forsikret i: Landskreditt 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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra 2019

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0117/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frivold, Marie Furuholt	2025-02-24

Identifikasjon

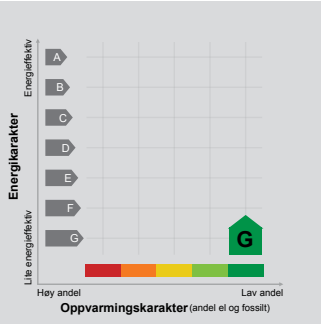
bankID Frivold, Marie Furuholt

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 113A
Postnummer	0359
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528310
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-149818
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0117/25
Vår ref.: 612-1-25/8615
Dato: 22.02.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Ullevålsveien 113**
Organisasjonsnummer:	976846443
Gårds- og bruksnummer:	216 / 253
Seksjons-/andelsnummer:	25
Adresse:	Ullevålsveien 113A, 0778 OSLO
Eier/medeier:	Furuholt Frivold, Marie

NORIAN

FELLESKOSTNADER

A-konto fyring	600,00
Lån nr: 1636.49.29; Avdrag IN lån DNB 1636.49.29963	376,00
Lån nr: 1636.49.29; Renter IN lån DNB 1636.49.29963	1 119,00
Kabel-TV/Internett	626,00
Felleskostnader	2 964,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 5 685,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 278 810**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 57 583

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	DNB Bank ASA IN
Lånenummer:	1636.49.29963
Rest lånebeløp:	6 289 974,43
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Gjeldende rente:	6,75%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei, klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, overdragelse/kjøper skal ikke godkjennes av styret.
Utleie:	Ja.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 21058299 Norsk Hussopp Forsikring Polisenummer 3772990
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt og krever ikke styrets godkjennelse.

NORIAN

Parkering:	Gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme.
Sikringsordning:	Nei
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon: 2023/2024: Rehabilitering av vinduer
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører ECIT NORIAN Eiendomsforvaltning: eiendom@norian.no
Øvrig informasjon:	- NB! Sameiet har eget fyringsregnskap med avregningsår fra 01.07 – 30.06 og med avlesning av forbruk i juni etter avslutning fyring (avlesning forbruk ved digitale målere skjer daglig slik at Ista har nøyaktige målinger ved eierskifte). Megler bør holde tilbake et beløp for oppgjør fyringsregnskapet. Oppgjør finner sted normalt i okt/nov. etter avregningsårets avslutning. Forretningsfører har ingen mulighet til å beregne oppgjøret. Avlesning og oppgjør utføres av Ista Norge AS. - Reguleringsplan/nabovarsel: Pr. 15.06.18: Gnr. 47, Bnr. 12, Ullevålsveien 114 (tidl. bensinstasjon), planlegges utbygd etter vedtatt reguleringsplan for eiendommen – boligblokk på 7 etg. med 78 leiligheter over 1, etg, med utleieareal for næringsvirksomhet. Parkering under bakken.

NORIAN

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. 22.02.2025:	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.

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

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:	James Maxwell-Stewart
Epost:	max@cru.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

NORIAN

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**

NORIAN

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.

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Sameiet Ullevålsveien 113 org.nr. 976846443

Møtedato:	onsdag, 5. juni 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Bakgården i Ullevålsveien 113
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Miriam Edmunds

1. **Konstituering**

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund v/NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Miriam Edmunds foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
9 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 11 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 2023**
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2023**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2024**
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

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	Miriam Edmunds	På valg: 2024
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2024
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2024

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte James Maxwell-Stewart.

James Maxwell-Stewart ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Kristian Halvard Dahl Nielsen, Marianne Welhaven Løchen og Tommy Tønnesen.

Kristian Halvard Dahl Nielsen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Marianne Welhaven Løchen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Tommy Tønnesen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	James Maxwell-Stewart	På valg: 2025
Styremedlem:	Kristian Halvard Dahl Nielsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2025
Styremedlem:	Tommy Tønnesen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

7. Innkomne saker

Ingen Innkomne saker.

Møtet ble avsluttet klokken 17.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Miriam Edmunds

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

2024-06-06 12:38:03 UTC+00:00
Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 49f4ab6b-5578-4c55-9df9-f7df625e6450

2024-06-07 18:17:54 UTC+00:00
Miriam Edmunds

bankID

NO BankID - 5835dc9f-66b2-4b55-97a1-d1d12290dd21

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET

ULLEVALSVEIEN 113

\- - -

§ 1

Navn og formål.

Sameiets navn er SAMEIET ULLEVALSVEIEN 113.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen overensstemmende med disse vedtekter.

§ 2

Eierforholdet.

Eiendommen, gnr. 216 bnr. 253, er oppdelt i 32 eierseksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrok.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 3, i forhold til sin sameiebrøk. Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder og garasjer. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 3

Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikring,

Honorarer til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebroken.

§ 4

Styret påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 5

Som husordensregler gjelder de reglene som sameierne til enhver tid bestemmer. Någgjeldende regler vedlegges disse vedtekter.

Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. § 6.

§ 6

Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder sameierne en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen stor kr. 50.000 med prioritet etter lånetakst. Panterettens størrelse kan av sameiermøtet forhøyes hvert 5. år.

§ 7

Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er sameierne i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiermøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 9, utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år, samt revisors beretning.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom 10% av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 - fjorten - dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 14 - fjorten - dagers varsel.

Styret skal på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, skal velges av samlet.

§ 8

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 9

Styret.

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

Styret velges på det ordinære årsmøte for et år av gangen. Styrets formann velges særskilt. Alle i styret må være sameiere. Gjenvalg kan finne sted.

§ 10

Styret forplikter sameierne ved underskrift av formannen og et styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 11

Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte med 2/3 flertall.

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

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

1. **Konstituering**

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

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

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

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

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

Vedtak: Tatt til orientering.

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Tatt til orientering

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

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

Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

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

7. Innkomne saker

7.1. Utbygging av loft

Forslagsstiller: Styret

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering

Styrets innstilling:
Tas til orientering

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

7.2. Solcellepanel – orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

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

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

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

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tas til orientering

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak: Tatt til orientering

7.4 Søppelskur

Forslagsstiller: Seksjon 28 - Marianne Welhaven Løchen

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

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

Styrets innstilling:
Styre ønsker det.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

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

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

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

ecit | Sign

2025-05-07 06:26:45 UTC+00:00
Bethina Bakken
bankID
NO BankID - ba321fe6-993c-4f8f-b05f-f23daa11e1c1

2025-05-07 06:29:39 UTC+00:00
Elin Olsen
bankID
NO BankID - a354831f-f767-4a36-971d-6945c17d1cb6

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

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



SEALED

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 113
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 113

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

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

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

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

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

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

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utbygging av loft

Forslagsstiller: Styret

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tas til orientering

Styrets innstilling:
Tas til orientering

7.2. Solcellepanel – orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

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

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tas til orientering

Styrets forslag til vedtak:
Tas til orientering

7.4 Søppelskur

Forslagsstiller: Seksjon 28 - Marianne Welhaven Løchen

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

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

Styrets innstilling:
Styre ønsker det.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Ullevålsveien 113
org. nr. 976846443

Styret har følgende sammensetning:

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

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	216 / 253

Kontaktinformasjon

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

Fakturaadresse

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	Narvesen Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	21058299

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

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

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

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

Styret i Sameiet Ullevålsveien 113

Sameiet Ullevålsveien 113
2024

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

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 113

Alle beløp i NOK

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

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

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 113

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

OSLO, /
Sameiet Ullevålsveien 113

James Ian Maxwell-Stewart
Styrets leder

Marianne Welhaven Løchen
Styremedlem

Tommy Tønnessen
Styremedlem

Christian Hallvard Dahl Nielsen
Styremedlem

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

Reparasjon og vedlikehold

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

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

Eksterne tjenester

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

Serviceavtaler

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

Andre kostnader

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

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

Note 4 Anleggsmiddel

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

Note 5 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

Note 6 Negativ Egenkapital

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

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

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

Note 7 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

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

2025-04-09 14:53:39 UTC+00:00
Marianne Welhaven Løchen

bankID

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

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

bankID

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

2025-04-14 05:52:30 UTC+00:00
James Ian Maxwell-stewart

bankID

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

2025-04-23 16:52:41 UTC+00:00
Christian Hallvard Dahl Nie...

bankID

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

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

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

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

24.04.2025 09:23:34

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

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

NARVESEN REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 113

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 24.04.2025

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 24.04.2025

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 _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Sameiet Ullevålsveien 113 org.nr. 976846443

Møtedato:	onsdag, 5. juni 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Bakgården i Ullevålsveien 113
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Miriam Edmunds

1. **Konstituering**

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund v/NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Miriam Edmunds foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
9 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 11 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 2023**
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2023**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2024**
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

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	Miriam Edmunds	På valg: 2024
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2024
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2024

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte James Maxwell-Stewart.

James Maxwell-Stewart ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Kristian Halvard Dahl Nielsen, Marianne Welhaven Løchen og Tommy Tønnesen.

Kristian Halvard Dahl Nielsen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Marianne Welhaven Løchen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Tommy Tønnesen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	James Maxwell-Stewart	På valg: 2025
Styremedlem:	Kristian Halvard Dahl Nielsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2025
Styremedlem:	Tommy Tønnesen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

7. Innkomne saker

Ingen Innkomne saker.

Møtet ble avsluttet klokken 17.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Miriam Edmunds

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

2024-06-06 12:38:03 UTC+00:00
Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 49f4ab6b-5578-4c55-9df9-f7df625e6450

2024-06-07 18:17:54 UTC+00:00
Miriam Edmunds

bankID

NO BankID - 5835dc9f-66b2-4b55-97a1-d1d12290dd21

Document ID: 2e54a6c0-eecf-4704-88b2-fa79563ae453

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 113

ONSDAG 5. JUNI 2024
KL. 17.00

STED:
Bakgården i Ullevålveien 113

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

NORIAN
a part of ECIT

Til eiere i Sameiet Ullevålsveien 113

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 05.06.2024
Tidspunkt: 17.00
Sted: Bakgården i sameiet Ullevålsveien 113

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

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

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian v/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 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet Narvesen Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

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	Miriam Edmunds	På valg: 2024
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2024
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2024

Kandidater til styreverv velges i møtet.

7. **INNKOMNE SAKER**

   Ingen innkomne saker.

NORIAN
a part of ECIT

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Sameiet Ullevålsveien 113
org. nr. 976846443

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Miriam Edmunds
Styremedlem	Tommy Tønnessen
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen
Varamedlem	Cathrine Løver Lund

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	miriam.edmunds@gmail.com
Postadresse:	Sameiet Ullevålsveien 113 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	Narvesen Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	21058299

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
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

Det var et gledelig overraskende, og godt, oppmøte på en av Sameiets store begivenheter; VÅRDUGNADEN! Vi vil med dette rette STOR takk til samtlige som deltok og er svært fornøyd med alt vi fikk kastet og ryddet ut. Som jeg tror de fleste har fått med seg er det en utfordring her i sameiet med at det plasseres uønskede gjenstander i oppkjørsel, på loft osv. Vi oppfordrer derfor samtlige til å hjelpe til med å holde fellesarealene, inngangspartier etc. i orden. Varsle om tagging, plukke opp glass og søppel og generelt bidra til at Sameiet er hyggelig for alle som bor her.

Vi har gjennomført flere store prosjekter i de seneste årene; restaurering av vinduer, oppgradering av rør, fuktsikring til garasjen og oppgradering av bakgården og har pr nå bestemt oss for at videre arbeid vil være konsentrert rundt å lage en vedlikeholdsplan og samtidig planlegge for å bygge buffer med midler til å kunne gjennomføre disse.

Her følger en oversikt over hva Styret har arbeidet med siden forrige årsmøte;

Restaurering av vinduene
Fase 1 av prosjektet med å restaurere vinduene er nå snart ved veis ende og de aller fleste seksjonene har fått sine restaurert. Det gjenstår en del og vi trenger nå å lage en plan for restaurering av balkonger både i seksjonene og i felles oppgang (c-oppgangen), samt vinduer i oppgangene. Her ønsker vi å sette sammen en gruppe som kan utrede muligheter og også søke midler for mulig tilskudd til det videre arbeidet.

Garasje-seksjonen / sykkelparkering / søppelhåndtering
Eier(ne) i garasje-seksjonen ønsker bruksendring og har bedt sameiet om å legge til rette for at det skal kunne kjøres biler inn- og ut av garasjen. Saken har pågått i lang tid. Vi jobber med og håper på at vi her klarer å komme til løsning som kan ivareta sameiets behov for håndtering av søppel og ikke minst sykkelparkering. Vi jobber med saken og kommer tilbake når vi vet mer og håper på en løsning på dette som forhåpentligvis kan fungere for alle parter.

Skilt
Det ser bedre ut hvis skilt etc. i oppgangene er i orden.
Vi oppfordrer derfor alle til å ta en kikk på postkasser og skilt i oppgang + ringeklokker.
Tavlene: skilt bestilles via Styret og bekostes av eier
Ringeklokkene: navnelapp er gratis og bestilles og monteres av Styret
Postkassene: skilt til postkassene kan bestilles her; https://skiltbutikken.posten.no/

Årlig branntilsyn
Det gjennomføres årlig branntilsyn i sameiet. Dette er en svært viktig del av vårt arbeid med å sikre vår felles eiendom og det er derfor også veldig viktig at for alle i Sameiet gir tilgang til kontroll av røykvarslere og sluknings-apparater. Kontrollen i år gikk over 2 dager og de aller fleste seksjoner ble besøkt. Det var beklageligvis og allikevel noen av seksjonene som ikke åpnet og som heller ikke ga beskjed om at de ikke var hjemme. Vi vil kontakte de gjeldende seksjonene når vi har endelig rapport fra Norsk Brannvern.

Boder og fukt
Vi har satt prosjektet med å bygge om boder på vent pga vi opplever at det har blitt et bedre klima i kjellerne etter at rørene på grunnivå ble skiftet. Som tiltak har vi og plassert fukt-absorberere i kjelleren i c-oppgangen. Vi oppfordrer allikevel og fortsatt samtlige til å fjerne organisk materiale som er lagret i kjellerbodene (tepper, klær, bøker etc). Vi ønsker også at ting som er plassert på gulvet heves opp slik at luften sirkulerer bedre. Setter her stor pris på samarbeid med dette!

Boder / merking
Vi hadde en runde for noen år tilbake, men vi ber her samtlige om å sjekke egne boder, merke dem og montere på lås hvis boden er i bruk. Vi ser at en del av bodene åpenbart ikke brukes og vil ved neste dugnad tømme samtlige som ikke er merket, eller låst.

Male vegger / støvsuge/feie kjellerområdene
Ser for oss dette som prosjekt til neste dugnad.

Styret i Sameiet Ullevålsveien 113

Sameiet Ullevålsveien 113
2023

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 113

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 620 458	1 388 748	1 536 120	1 779 147
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 620 458**	**1 388 748**	**1 536 120**	**1 779 147**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Renhold		70 385	35 651	38 200	68 900
Kabel-TV/Bredbånd		179 354	154 921	165 800	182 700
Kommunale avgifter		330 470	320 564	357 100	403 200
Strøm og nettleie		14 291	27 393	31 300	37 400
Andre driftskostnader	3	16 848	7 877	8 500	3 900
Reparasjon og vedlikehold	3	862 323	4 860 525	1 050 000	50 000
Eksterne tjenester	3	138 993	132 981	111 127	132 041
Serviceavtaler	3	28 677	26 414	29 600	29 400
Forsikringer		126 723	142 949	180 456	144 700
Andre kostnader	3	23 025	32 417	27 792	28 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 848 140**	**5 798 742**	**2 056 925**	**1 137 491**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-227 682**	**-4 409 994**	**-520 805**	**641 656**
DRIFTSRESULTAT:		**-227 682**	**-4 409 994**	**-520 805**	**641 656**
Finansinntekter		0	0	0	0
Finanskostnader		426 449	269 050	395 300	480 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-426 449**	**-269 050**	**-395 300**	**-480 000**
ÅRSRESULTAT		**-654 131**	**-4 679 044**	**-916 105**	**161 656**
Resultat		**-654 131**	**-4 679 044**	**-916 105**	**161 656**
Overført til udekket tap		**-654 131**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**-4 679 044**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-654 131**	**-4 679 044**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 113

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	8 000	8 000
Sum varige driftsmidler		**8 000**	**8 000**
Sum anleggsmidler		**8 000**	**8 000**
Kundefordringer		157 267	94 494
Forskuddsbetalte kostnader		160 564	82 806
Sum fordringer		**317 831**	**177 300**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 108 949	1 982 809
SUM OMLØPSMIDLER		1 426 781	2 160 109
SUM EIENDELER		**1 434 781**	**2 168 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-6 058 929	-5 404 798
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-6 058 929	-5 404 798
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-6 058 929**	**-5 404 798**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 151 999	7 295 282
Sum annen langsiktig gjeld		**7 151 999**	**7 295 282**
Leverandørgjeld		216 992	156 714
Annen kortsiktig gjeld		124 718	120 912
Sum kortsiktig gjeld		**341 711**	**277 626**
SUM GJELD		**7 493 710**	**7 572 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 434 781**	**2 168 109**

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 113

Miriam Edmunds	Cathrine Løver Lund	Marianne Welhaven Løchen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Ullevålsveien 113

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 882 483**	**6 748 754**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-654 131	-4 679 044
Endring langsiktige lån	-143 283	-187 227
B. Årets endring i disponible midler	**-797 413**	**-4 866 271**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 085 070**	**1 882 483**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	317 831	177 300
Kontanter og Bank	1 108 949	1 982 809
Omløpsmidler	**1 426 781**	**2 160 109**
Kortsiktig gjeld	-341 711	-277 626
Disponible midler	**1 085 070**	**1 882 483**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	828 750
Fakturert renter og avdrag	569 732
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	146 640
Fakturert parkering/garasje	9 336
Andre driftsinntekter – leie tørkerom	6 000
Andre driftsinntekter - vaktmesterbolig	60 000
Sum driftsinntekter	**1 620 458**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	15 343
Andre driftskostnader eiendom	1 505
Sum andre driftskostnader	**16 848**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	28 778
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 692
Rep. og vedlikehold prosjekt - Rehabilitering av vinduer og hovedinngangsdør - Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS	815 827
Rep. og vedlikehold annet	11 027
Sum reparasjon og vedlikehold	**862 323**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	10 938
Andre konsulenthonorarer	27 322
Forretningsførsel og regnskap	98 884
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	**138 993**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	9 851
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	18 826
Sum serviceavtaler	**28 677**

Andre kostnader

	2023
Leie container	4 738
Lisens og systemkostnader	10 691
Kontingent	1 990
Bank- og kortgebyrer	3 111
Gebyrer ved purring	211
Øreavrunding	-34
Tap på fordringer	770
MVA-kostnader fra inkassoselskap	1 548
Sum andre kostnader	**23 025**

Note 4 Anleggsmiddel

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 108 949
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 108 949**

Bundne midler:

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

Note 6 Negativ egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-5 404 798	**-5 404 798**
Årsresultat	-654 131	**-654 131**
Saldo 31.12.	**-6 058 929**	**-6 058 929**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Lån 1636.49.29963	
Opprinnelig lånesum	7 500 000
Restlån per 01.01.	7 295 282
Nedbetalt i år	143 283
Restsaldo per 31.12.	**7 151 999**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 30.10.2046
Renter: 6,75%

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 7 151 99,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 6 484 210,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Narvesen Revisjon AS
Henrik Narvesen
Storgata 4, 2212 Kongsvinger

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Ullevålsveien 113 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål og

- ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor 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.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi bekrefter at det ikke er noen politisk eksponerte personer tilknyttet sameiet, hverken direkte eller nærstående parter, utover de som eventuelt er opplyst.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Oslo, ____.____.2024

_____
Miriam Edmunds
Styreleder

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

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

27.05.2024 11:54:06

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

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

Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 113

NARVESEN REVISJON

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullevålsveien 113 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den

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

Verified by
SIGNICAT
27.05.2024

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verified by
SIGNICAT
27.05.2024

Sameiet Ullevålsveien 113

HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVEIEN 13 A-C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 7.april 1987
STYRET

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 113

ONSDAG 5. JUNI 2024
KL. 17.00

STED:
Bakgården i Ullevålveien 113

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

NORIAN
a part of ECIT

Til eiere i Sameiet Ullevålsveien 113

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 05.06.2024
Tidspunkt: 17.00
Sted: Bakgården i sameiet Ullevålsveien 113

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

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

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian v/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 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet Narvesen Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

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	Miriam Edmunds	På valg: 2024
Styremedlem	Tommy Tønnessen	På valg: 2024
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen	På valg: 2024

Kandidater til styreverv velges i møtet.

7. **INNKOMNE SAKER**

   Ingen innkomne saker.

NORIAN a part of ECIT

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Sameiet Ullevålsveien 113
org. nr. 976846443

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Miriam Edmunds
Styremedlem	Tommy Tønnessen
Styremedlem	Marianne Welhaven Løchen
Varamedlem	Cathrine Løver Lund

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	miriam.edmunds@gmail.com
Postadresse:	Sameiet Ullevålsveien 113 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	Narvesen Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	21058299

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
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

Det var et gledelig overraskende, og godt, oppmøte på en av Sameiets store begivenheter; VÅRDUGNADEN! Vi vil med dette rette STOR takk til samtlige som deltok og er svært fornøyd med alt vi fikk kastet og ryddet ut. Som jeg tror de fleste har fått med seg er det en utfordring her i sameiet med at det plasseres uønskede gjenstander i oppkjørsel, på loft osv. Vi oppfordrer derfor samtlige til å hjelpe til med å holde fellesarealene, inngangspartier etc. i orden. Varsle om tagging, plukke opp glass og søppel og generelt bidra til at Sameiet er hyggelig for alle som bor her.

Vi har gjennomført flere store prosjekter i de seneste årene; restaurering av vinduer, oppgradering av rør, fuktsikring til garasjen og oppgradering av bakgården og har pr nå bestemt oss for at videre arbeid vil være konsentrert rundt å lage en vedlikeholdsplan og samtidig planlegge for å bygge buffer med midler til å kunne gjennomføre disse.

Her følger en oversikt over hva Styret har arbeidet med siden forrige årsmøte;

Restaurering av vinduene
Fase 1 av prosjektet med å restaurere vinduene er nå snart ved veis ende og de aller fleste seksjonene har fått sine restaurert. Det gjenstår en del og vi trenger nå å lage en plan for restaurering av balkonger både i seksjonene og i felles oppgang (c-oppgangen), samt vinduer i oppgangene. Her ønsker vi å sette sammen en gruppe som kan utrede muligheter og også søke midler for mulig tilskudd til det videre arbeidet.

Garasje-seksjonen / sykkelparkering / søppelhåndtering
Eier(ne) i garasje-seksjonen ønsker bruksendring og har bedt sameiet om å legge til rette for at det skal kunne kjøres biler inn- og ut av garasjen. Saken har pågått i lang tid. Vi jobber med og håper på at vi her klarer å komme til løsning som kan ivareta sameiets behov for håndtering av søppel og ikke minst sykkelparkering. Vi jobber med saken og kommer tilbake når vi vet mer og håper på en løsning på dette som forhåpentligvis kan fungere for alle parter.

Skilt
Det ser bedre ut hvis skilt etc. i oppgangene er i orden.
Vi oppfordrer derfor alle til å ta en kikk på postkasser og skilt i oppgang + ringeklokker.
Tavlene: skilt bestilles via Styret og bekostes av eier
Ringeklokkene: navnelapp er gratis og bestilles og monteres av Styret
Postkassene: skilt til postkassene kan bestilles her; https://skiltbutikken.posten.no/

Årlig branntilsyn
Det gjennomføres årlig branntilsyn i sameiet. Dette er en svært viktig del av vårt arbeid med å sikre vår felles eiendom og det er derfor også veldig viktig at for alle i Sameiet gir tilgang til kontroll av røykvarslere og sluknings-apparater. Kontrollen i år gikk over 2 dager og de aller fleste seksjoner ble besøkt. Det var beklageligvis og allikevel noen av seksjonene som ikke åpnet og som heller ikke ga beskjed om at de ikke var hjemme. Vi vil kontakte de gjeldende seksjonene når vi har endelig rapport fra Norsk Brannvern.

Boder og fukt
Vi har satt prosjektet med å bygge om boder på vent pga vi opplever at det har blitt et bedre klima i kjellerne etter at rørene på grunnivå ble skiftet. Som tiltak har vi og plassert fukt-absorberere i kjelleren i c-oppgangen. Vi oppfordrer allikevel og fortsatt samtlige til å fjerne organisk materiale som er lagret i kjellerbodene (tepper, klær, bøker etc). Vi ønsker også at ting som er plassert på gulvet heves opp slik at luften sirkulerer bedre. Setter her stor pris på samarbeid med dette!

Boder / merking
Vi hadde en runde for noen år tilbake, men vi ber her samtlige om å sjekke egne boder, merke dem og montere på lås hvis boden er i bruk. Vi ser at en del av bodene åpenbart ikke brukes og vil ved neste dugnad tømme samtlige som ikke er merket, eller låst.

Male vegger / støvsuge/feie kjellerområdene
Ser for oss dette som prosjekt til neste dugnad.

Styret i Sameiet Ullevålsveien 113

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Ullevålsveien 113
2023

Årsregnskap for Sameiet Ullevålsveien 113

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 620 458	1 388 748	1 536 120	1 779 147
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 620 458**	**1 388 748**	**1 536 120**	**1 779 147**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Renhold		70 385	35 651	38 200	68 900
Kabel-TV/Bredbånd		179 354	154 921	165 800	182 700
Kommunale avgifter		330 470	320 564	357 100	403 200
Strøm og nettleie		14 291	27 393	31 300	37 400
Andre driftskostnader	3	16 848	7 877	8 500	3 900
Reparasjon og vedlikehold	3	862 323	4 860 525	1 050 000	50 000
Eksterne tjenester	3	138 993	132 981	111 127	132 041
Serviceavtaler	3	28 677	26 414	29 600	29 400
Forsikringer		126 723	142 949	180 456	144 700
Andre kostnader	3	23 025	32 417	27 792	28 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 848 140**	**5 798 742**	**2 056 925**	**1 137 491**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-227 682**	**-4 409 994**	**-520 805**	**641 656**
DRIFTSRESULTAT:		**-227 682**	**-4 409 994**	**-520 805**	**641 656**
Finansinntekter		0	0	0	0
Finanskostnader		426 449	269 050	395 300	480 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-426 449**	**-269 050**	**-395 300**	**-480 000**
ÅRSRESULTAT		**-654 131**	**-4 679 044**	**-916 105**	**161 656**
Resultat		**-654 131**	**-4 679 044**	**-916 105**	**161 656**
Overført til udekket tap		**-654 131**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**-4 679 044**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-654 131**	**-4 679 044**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Ullevålsveien 113

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	8 000	8 000
Sum varige driftsmidler		**8 000**	**8 000**
Sum anleggsmidler		**8 000**	**8 000**
Kundefordringer		157 267	94 494
Forskuddsbetalte kostnader		160 564	82 806
Sum fordringer		**317 831**	**177 300**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 108 949	1 982 809
SUM OMLØPSMIDLER		1 426 781	2 160 109
SUM EIENDELER		**1 434 781**	**2 168 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-6 058 929	-5 404 798
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-6 058 929	-5 404 798
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-6 058 929**	**-5 404 798**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 151 999	7 295 282
Sum annen langsiktig gjeld		**7 151 999**	**7 295 282**
Leverandørgjeld		216 992	156 714
Annen kortsiktig gjeld		124 718	120 912
Sum kortsiktig gjeld		**341 711**	**277 626**
SUM GJELD		**7 493 710**	**7 572 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 434 781**	**2 168 109**

OSLO,
Sameiet Ullevålsveien 113

Miriam Edmunds
Styrets leder

Cathrine Løver Lund
Styremedlem

Marianne Welhaven Løchen
Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Ullevålsveien 113

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 882 483**	**6 748 754**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-654 131	-4 679 044
Endring langsiktige lån	-143 283	-187 227
B. Årets endring i disponible midler	**-797 413**	**-4 866 271**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 085 070**	**1 882 483**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	317 831	177 300
Kontanter og Bank	1 108 949	1 982 809
Omløpsmidler	**1 426 781**	**2 160 109**
Kortsiktig gjeld	-341 711	-277 626
Disponible midler	**1 085 070**	**1 882 483**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	828 750
Fakturert renter og avdrag	569 732
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	146 640
Fakturert parkering/garasje	9 336
Andre driftsinntekter – leie tørkerom	6 000
Andre driftsinntekter - vaktmesterbolig	60 000
Sum driftsinntekter	**1 620 458**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	15 343
Andre driftskostnader eiendom	1 505
Sum andre driftskostnader	**16 848**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	28 778
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 692
Rep. og vedlikehold prosjekt - Rehabilitering av vinduer og hovedinngangsdør - Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS	815 827
Rep. og vedlikehold annet	11 027
Sum reparasjon og vedlikehold	**862 323**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	10 938
Andre konsulenthonorarer	27 322
Forretningsførsel og regnskap	98 884
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	**138 993**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	9 851
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	18 826
Sum serviceavtaler	**28 677**

Andre kostnader

	2023
Leie container	4 738
Lisens og systemkostnader	10 691
Kontingent	1 990
Bank- og kortgebyrer	3 111
Gebyrer ved purring	211
Øreavrunding	-34
Tap på fordringer	770
MVA-kostnader fra inkassoselskap	1 548
Sum andre kostnader	**23 025**

Note 4 Anleggsmiddel

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 108 949
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 108 949**

Bundne midler:

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

Note 6 Negativ egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-5 404 798	**-5 404 798**
Årsresultat	-654 131	**-654 131**
Saldo 31.12.	**-6 058 929**	**-6 058 929**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Lån 1636.49.29963	
Opprinnelig lånesum	7 500 000
Restlån per 01.01.	7 295 282
Nedbetalt i år	143 283
Restsaldo per 31.12.	**7 151 999**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 30.10.2046
Renter: 6,75%

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 7 151 99,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 6 484 210,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Narvesen Revisjon AS
Henrik Narvesen
Storgata 4, 2212 Kongsvinger

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Ullevålsveien 113 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål og

- ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor 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.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi bekrefter at det ikke er noen politisk eksponerte personer tilknyttet sameiet, hverken direkte eller nærstående parter, utover de som eventuelt er opplyst.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Oslo, ____.____.2024

_____
Miriam Edmunds
Styreleder

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

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

27.05.2024 11:54:06

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

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

Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 113

NARVESEN REVISJON

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullevålsveien 113 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den

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

Verified by
SIGNICAT
27.05.2024

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verified by
SIGNICAT
27.05.2024

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0117/25
Vår referanse: 3680774/25776032
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 10

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
54008	105	26.10.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	253	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

26.OKT.84 054008

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

H

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 216	Bnr. 253	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: A/S Ullevålsveien 113 (under avvikling) m/flere.			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 417	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 417
1	2	3	1	2	3
1	G	16	21	B	9
2	N	21	22	B	9
3	N	29	23	B	17
4	N	13	24	B	17
5	N	5	25	B	13
6	B	5	26	B	13
7	B	9	27	B	9
8	B	9	28	B	9
9	B	9	29	B	17
10	B	9	30	B	17
11	B	16	31	B	13
12	B	16	32	B	13
13	B	13	33		
14	B	13	34		
15	B	9	35		
16	B	9	36		
17	B	17	37		
18	B	17	38		
19	B	13	39		
20	B	13	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		417

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

7. Supplerende tekst

Det bekreftes at det ved overgang til eierseksjons-sameie ikke skjer noen forrykning av verdirelasjonene. Den økning som er skjedd i brøkens nevner skyldes at vaktmesterleiligheten - som i det nåværende partsameie er en del av fellesarealet - er utskilt som egen seksjon.

Dato: 25. september 1984

Sted: Oslo.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Ifølg. fullmakt av 30.mars 1984

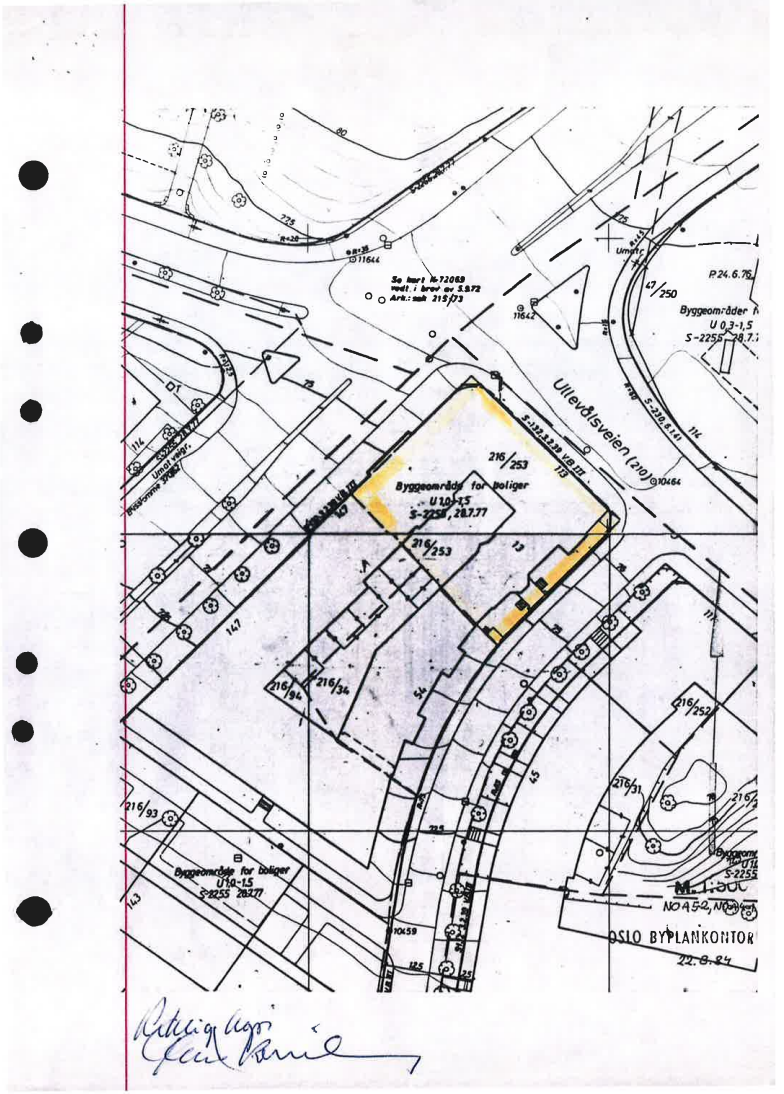
Arne Mathisen (s) Arne Mathisen

Leif Sørlund (s) Leif Sørlund

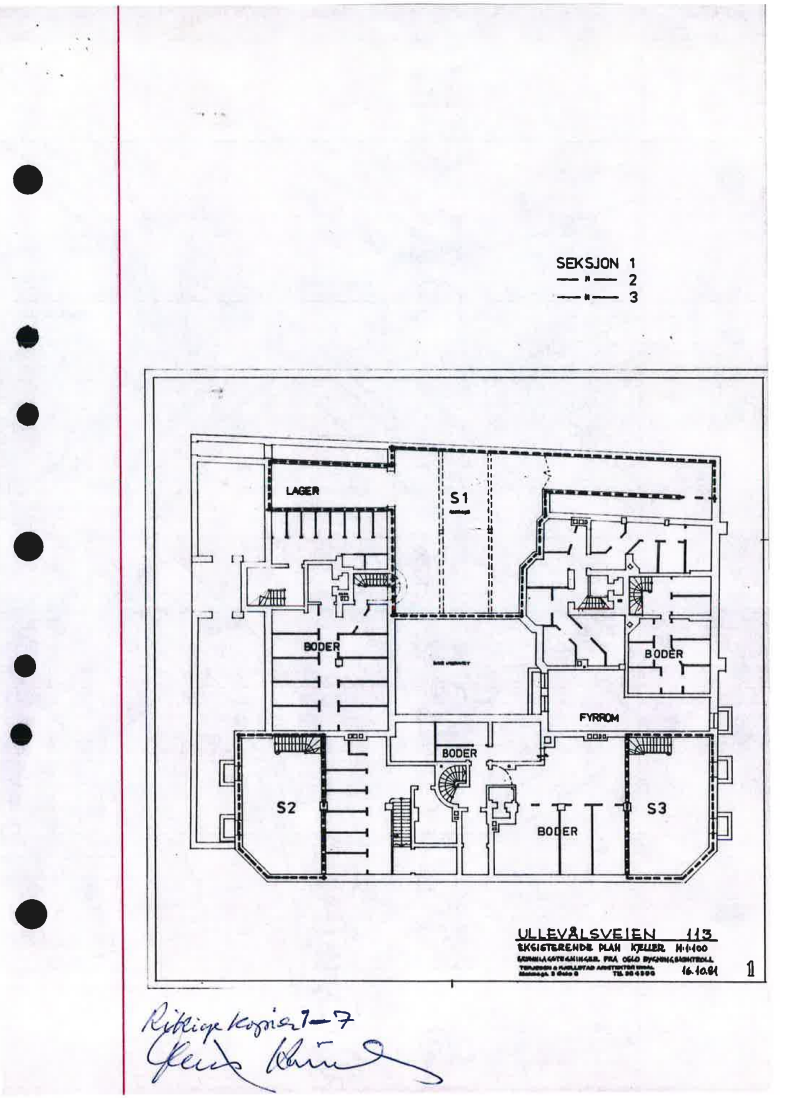
Dokumentet returneres til:

Navn: Advokat Fredrik Rønneberg Adresse: Stortingsgt. 14 - 0161 Oslo 1 Telefon: 41 21 45

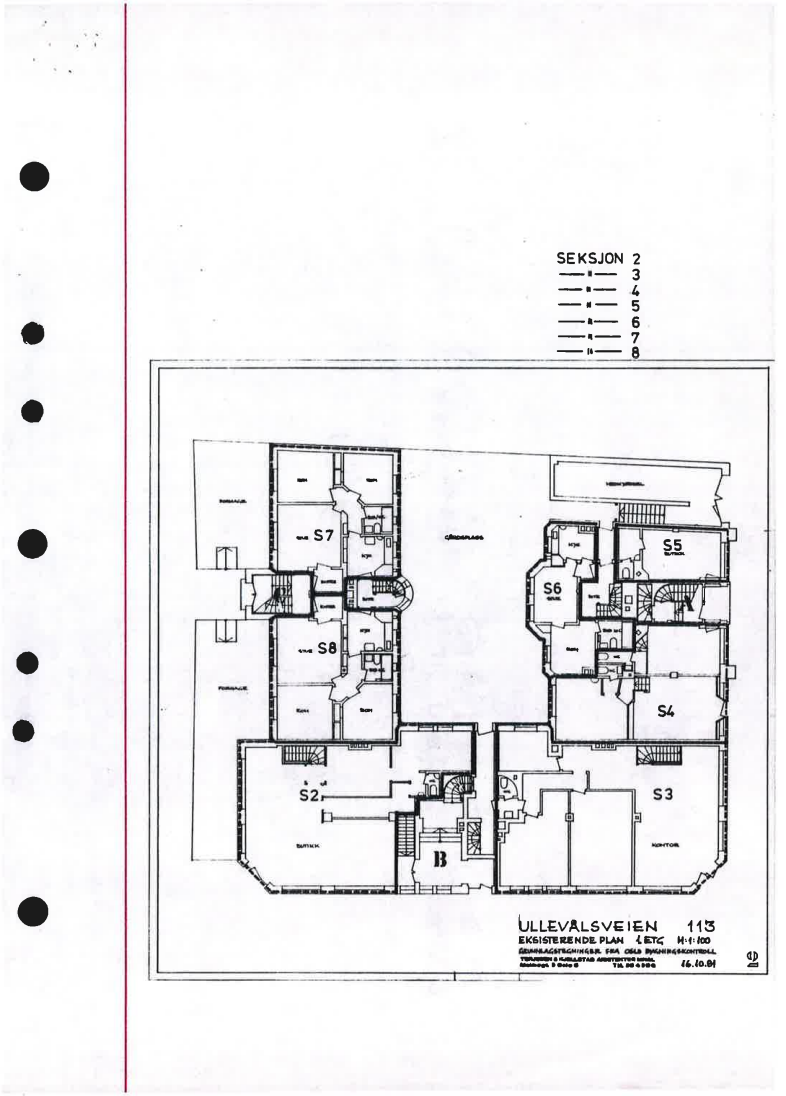
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30



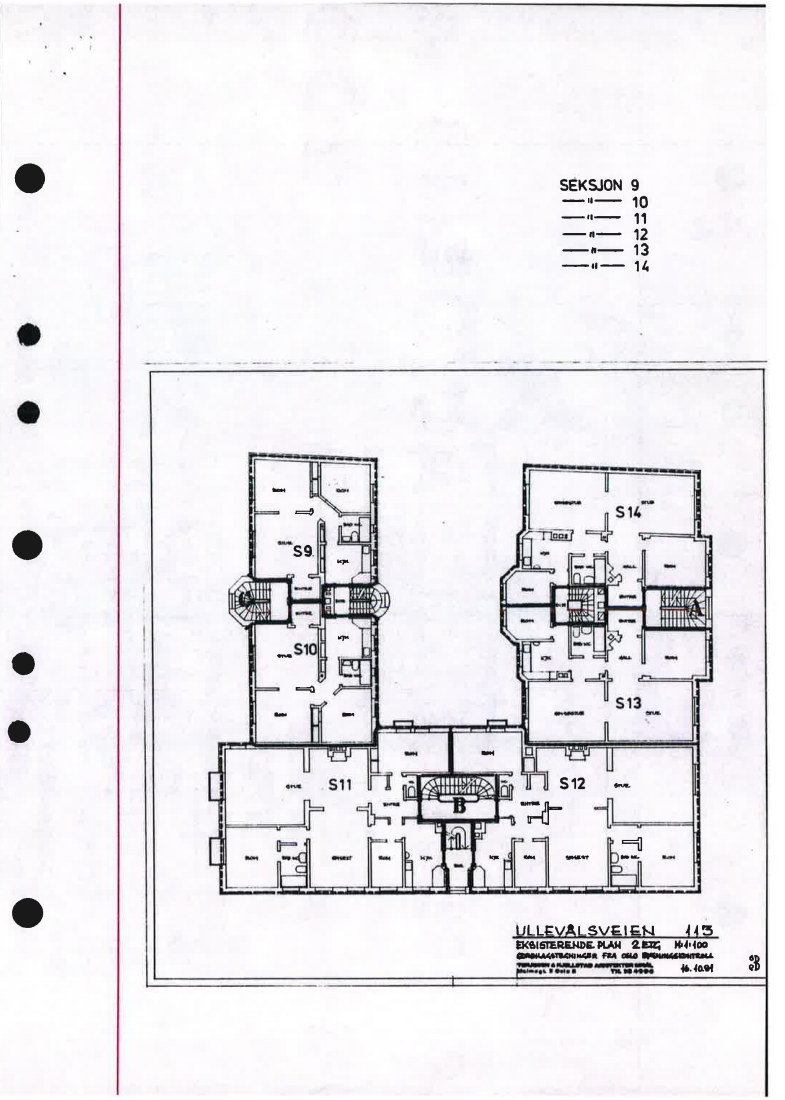
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

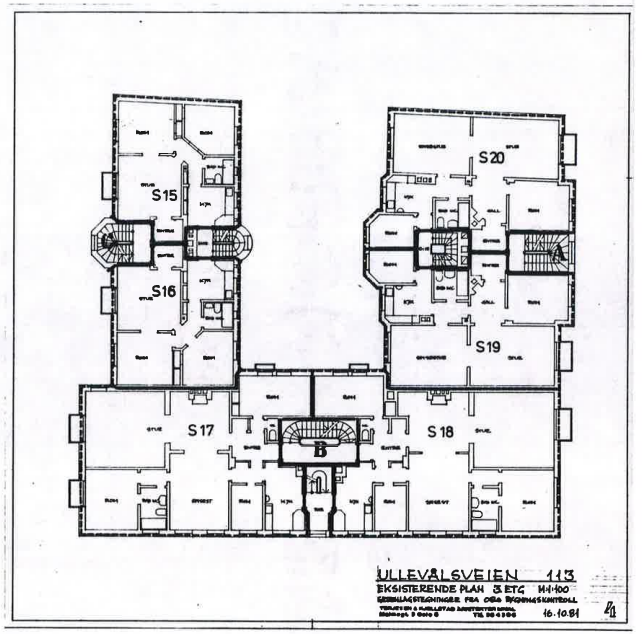


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

SEKSJON 15
16
17
18
19
20

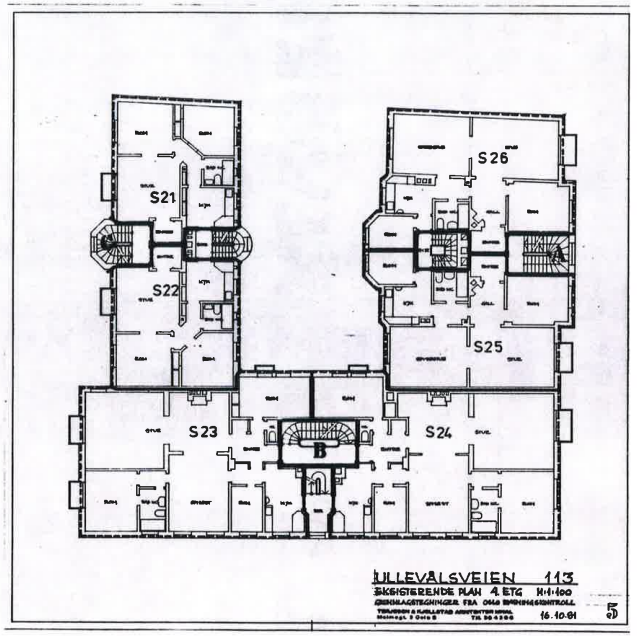


ULLEVÅLSVEIEN 113
EKSISTERENDE PLAN 3.ETG 1:1:100
16.10.81
4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

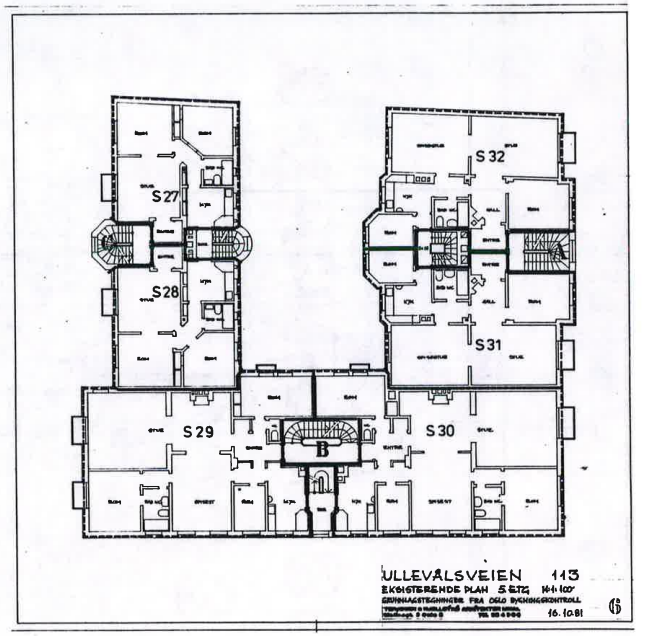
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

SEKSJON 21
—"— 22
—"— 23
—"— 24
—"— 25
—"— 26

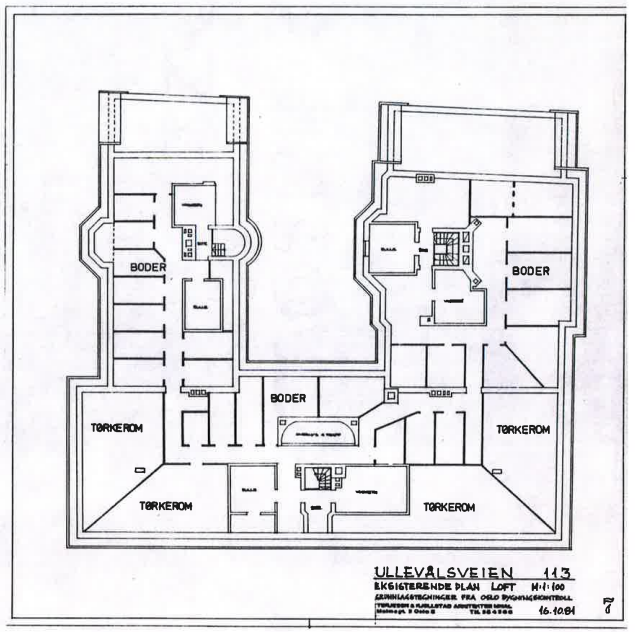


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

SEKSJON 27
—"— 28
—"— 29
—"— 30
—"— 31
—"— 32



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

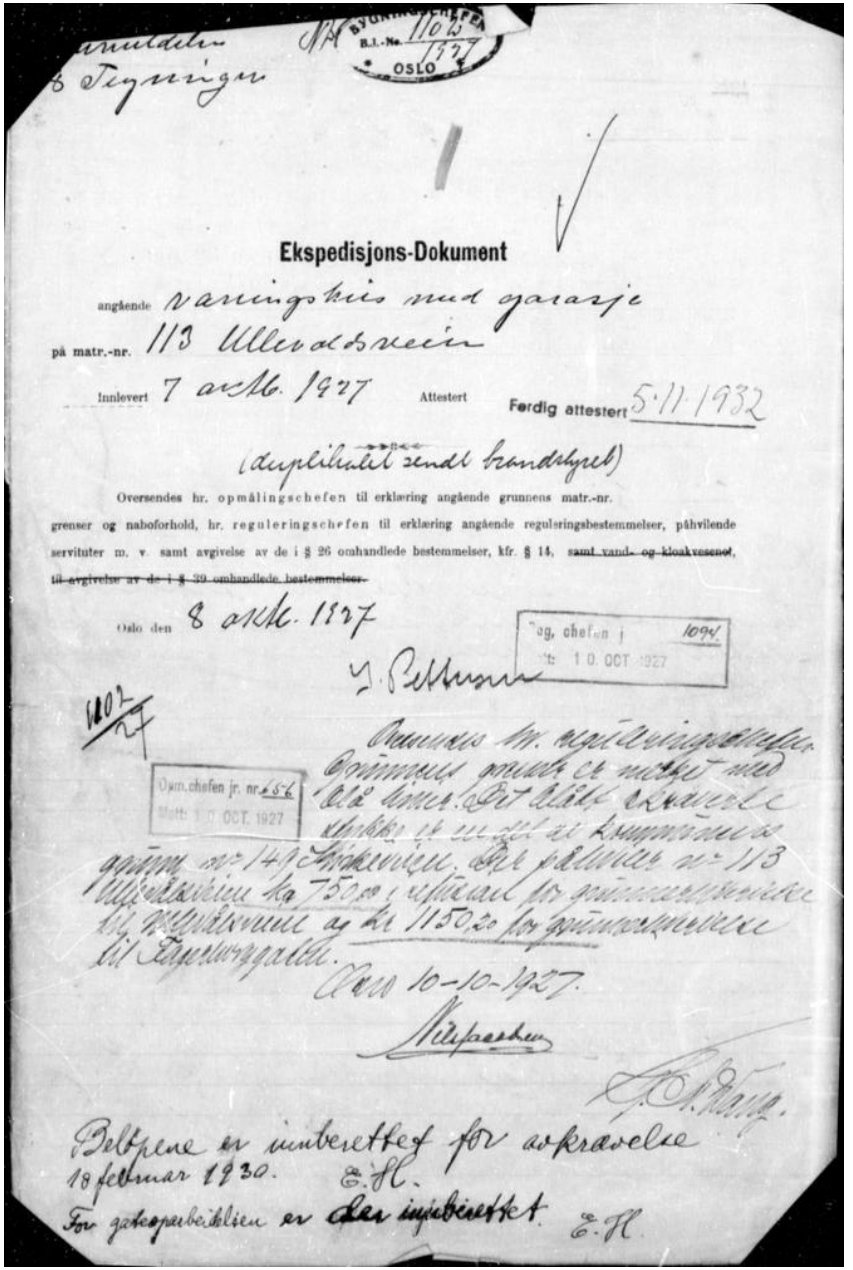


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/54008/105
Uthentet 2025-02-19 09:30

DAGBOKFØRT

26.OKT.84 054008

BYSKRIVEREN I OSLO



Arnadalen
8 Tegninger

B.I.-No. 1105 1927
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med garasje
på matr.-nr. 113 Ullevålsveien

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

(duplikatet sendt brandvesenet)

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

Oslo den 8 oktober 1927

Byg. chefen j. 1094
mott. 10. OCT. 1927

H. Pettersen

1107/27

Opm. chefen jr. nr. 656
Mott. 10. OCT. 1927

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Grunnen grenser ca midtpå med
Ola Lines. Det blåe avgrensede
stykke er ut del av Lysmannens
grunn nr. 149 Ullevålsveien. Det påtenkte nr. 113
Ullevålsveien ha 750 m² utstrekning og grunnavgiften
for disse utgjør da 1150 kr. for grunnavgiftene
til Lysmannsgården.
Oslo 10-10-1927.
Skjelbreia

Beltene er innberettet for avkrævelse
18 februar 1930. E.H.
For gatekjærbeiklien er ~~den~~ innberettet E.H.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0117/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 113A 0359 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 253, snr 25 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no