

Ullevålsveien 107C



Velkommen til

Ullevålsveien 107C



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Fagerborg/Adamstuen

3-roms toppleilighet m/sydvestvendt brannbalkong. Utsikt. Bad 2024.
P-plass v/loddtrekning. Ingen dok.avg. Vv/fyring ink

Prisantydning	6 250 000,-
Fellesgjeld	188 551,-
Omkostninger	16 193,-
Totalpris	6 454 744,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 412,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

3-roms toppleilighet med sydvestvendt brannbalkong og utsikt. Innbydende, gjennomgående leilighet med optimal planløsning. Store, gode rom og godt med lysinnslipp fra to kanter. Leiligheten har den siste tiden blitt oppgradert med:

Bad renovert 2024. I 2025 ble tregulv slipt og lakket, gang + begge soverom malt, hovedsoverom fikk nytt gulv, ny garderobe og balkongdør. Begge soverom fikk nytt vindu. Tak og vegger sparklet og malt i stue, delvis kjøkkenet i 2022.

Legg merke til:

- Gjennomgående
- God standard
- 2 soverom
- Brannbalkong -sol ca 12-22 om sommeren
- Fyring/v.vann inkl
- Hyggelig bakgård
- P-leie v/loddtrekning
- Fellesvaskeri
- Veldrevet aksjelag, god vedlikeholdshistorikk
- Bod

Rett ved trikk, T-bane, buss, parker, dagligvare, Bogstadveien, Majorstuen, Stensparken og St.hanshaugen.

Arealer og innhold

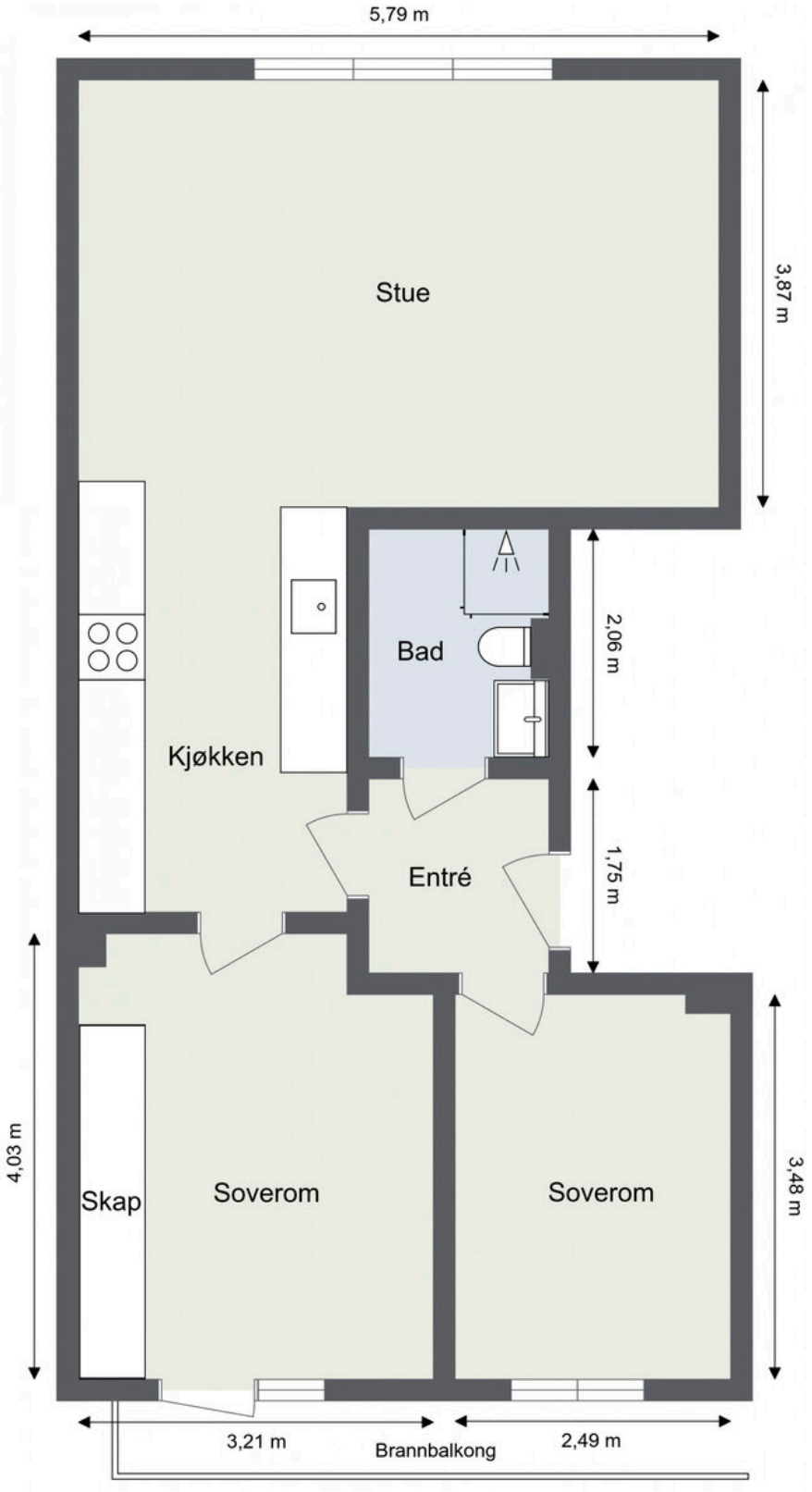
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


5,79 m
3,87 m
Stue
Bad
2,06 m
Kjøkken
Entré
1,75 m
4,03 m
Skap
Soverom
Soverom
3,48 m
3,21 m
Brannbalkong
2,49 m








































10
REGISTER
FOR FREE











Informasjon

Ullevålsveien 107C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0141/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Tone Underhaug

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
188 551,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 438 551,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr forretningsfører)
2 000,- (Innflyttingsgebyr til aksjeselskapet)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr forretningsfører)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 454 744,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 464 044,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod

Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom. I tillegg sydvestvendt brannbalkong.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm (bod nr. 14).

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025. TG 0.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025. TG 0.

Vinduer med enkelt glass og tolags isolerglass i koblet utførelse i stue, produsert i 1985.
Vurdering: Det er enkelte utvendige råtedannelser i bunn av vindu. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører:
Profilerte malte innvendige dører. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 8 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.
Vurdering: Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Heltre gulvbord.
Vurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. TG 1.

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,58 meter. TG 1.

Vurdering innvendige overflater:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
FDV er fremvist.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 1.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og entre.
Friskluftsventil i et soverom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer i soverom.
Luftespalte i dør mot våtrom.
Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem. Stue er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2013.

Brannbalkong:
Brannbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra et soverom,
Vurdering: Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert da dette er en brannbalkong og konstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. TG IU.

Bad:
Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Rennesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis? Nei, det

er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. TG 0.

Sanitær -Bad:
Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. TG 0.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning. TG 0.

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.
Det er fremvist FDV dokumentasjon.
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.
Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 12.02.2025. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering. TG IU.

Lovlighet/brannteknisk:
Kjøkkenet er blitt flyttet ut fra opprinnelig rom i 2013, endringen er unntatt søknadsplikt.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Generell tilstand:
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden.

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

Parkering

Aksjelaget har tre garasjeplasser som leies ut etter loddtrekning, for to år av gangen. Det blir, i følge styreleder per 19.03.25, ledig en garasjeplass fra april og det er
p.t. ingen på venteliste.
Plassen koster 1 000,- pr mnd.

Plass følger ikke leiligheten ved salg. Det foreligger gebyr til leietaker ihht. gjeldene prisliste ved utleie av garasjeplass.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler for området.

Beboerparkering:
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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2022:
- Sparkling av tak og vegger i stuen, delvis kjøkkenet.

2024:
- Totalrenovering av bad.

2025:
- Maling av gang + begge soverom
- Nytt gulv på hovedsoverom
- Ny garderobe på hovedsoverom
- Ny balkongdør på hovedsoverom
- Nytt vindu i begge soverom
- Alle gulv i leiligheten slipte og lakket

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Totalrenovering av baderom. Oktober 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Alt ble fornyet ved totalrenovering. Oktober 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Oktober 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Kraft Elektro. Installasjon av nye kurs 15a til ovn, ny komfyrvakt til toppplate, nye jordfeilautomater 5stk, ny hoved vern 32a, ny samlingsskine og adsl deksel, feilsøking av kursen til vaskemaskin. Juni 2020. GP elektro as. Demontering og frakobling av gammelt el-anlegg. Lagt varmekabel type Nexans 400/17, opplegg av 3stk SG lux downlights, opplegg for samt tilkobling av speilskap med lys og stikkontakt, opplegg av dobbel Elko RS stikkontakt over servant, opplegg av enkel RS stikkontakt til vaskemaskin, lagt k-rør til toalett sisternen, opplegg av SG dimmer til styring av downlights, opplegg av 2-polet bryter til speilskap m/lys og stikk, opplegg av MTC-4 termostat til varmekabel. Oktober 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? November 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Oljetank(er) i bakgård fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad. Nye vinduer og balkongdør (ut mot bakgård). Sliping av alle gulv. Nytt gulv, nye gulvlister og ny garderobe på hovedsoverom. Maling av begge soverom og gang. Februar/mars 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Badet var ca 22 år gammelt og hadde begynt å få sprekker i flisene, pluss anbefaling om å pusse opp, gjorde at det ble totalrenovert oktober 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Vinduene ut mot veien trenger ny karm, de er vérslitt og gamle.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ja, det var en sprekk i fasaden under balkong døren. Den har blitt utbedret av Styret.

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.
Ja.
Beskriv: Tilfeller av majorstubillen. Ikke opplevd noe skade i forhold til den. Hold leiligheten ren, så er det ikke et stort problem.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Har vært problemer med drypping fra radiator. Fått hjelp til å fikse gjennom vaktmester som fant rørlegger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025.

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? Salgsoppgave, forrige eier, 2014.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Viktig å måke barnbalkongen på vinteren, slik en kan unngå lekkasje til etasjer under og sørge for at det er fri ferd på balkongen i tilfellet brann!

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, med pusset og malte overflater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

I følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk

Selger strømforbruk 2024:
3 029 kWh og nettleie 2 783 kWh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 412,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring av bygning, trappevask, vaktmestertjenester, internett/kabel-TV, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld (renter og avdrag), m.m.

Fordelt slik:
Tv og internett 149,-
Felleskostnader 5 263,-
Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: kr. 5 412,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I følge styreleder per 19.03.25 har styret i år fokus på å reforhandle avtaler, gå inn i rammeavtaler og generelt senke eller holde kostnadene nede for å unngå ytterligere økning av felleskostnader.

Andre utgifter

Løpende kostnader:

Fellesutgifter kr. 5 412,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Dersom det påløper eiendomsskatt i fremtiden for denne boligen innkreves dette vanligvis separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

Det ble i følge forretningsfører ikke fakturert for eiendomsskatt på leiligheten i 2024. Sist det ble fakturert eiendomsskatt på denne leiligheten var i 2023, hvor beløpene var på kr 59,- i månedene mai, juni, september og november.

Ta kontakt med kommunene dersom du har spørsmål knyttet til faktureringen av eiendomsskatten.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 544 912,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 179 649,- pr. 2023
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.

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

Telia grunnpakke bredbånd er inkludert i fellesutgifter.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Ullevålsveien 107 AS består av 40 leiligheter og 3 forretningslokaler knyttet til aksjer. Aksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931019651, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Telia grunnpakke bredbånd er inkludert i fellesutgifter. Beboerne kan selv velge å inngå egen avtale om TV med Telia.

Kjøper faktureres kr. 2.094,- (inkl. fakturaomkostninger kr.94,-) i innflyttingsgebyr til aksjeselskapet, iht vedtektenes § 2-3 (5). Ved kjøp av leilighet betales et innflyttingsgebyr på kr. 2000,- i tillegg til de normale eierskiftegebyr. Leietaker betaler også samme gebyr ved innflytting. Eier plikter å varsle styret om nye leietakere.

Fellesvaskeri i kjeller. Det er i følge styreleder snakk om mulig betalingsløsning, men dette er ikke vedtatt p.t
Større vedlikehold og rehabilitering i aksjelaget:

2021: Overgang fra tidligere nettløsning til vibbo.no
2021: Renovering av tak, takvindu og piper.
2021: Fjerning av nedgravd oljetank i bakgården
2020: Graving og tilkobling Ekstra brønner til bergvarmesystemet.
2020: Fjerning av oljetank i fyrrom.
2018: Rensing av ventilasjonsanlegg. Mekanisk rensing. av samtlige ventilasjonskanaler opp fra leiligheter ble renset med roterende kanalbørste.
2016: Oppussing av oppganger. Utbedring av strie på vegger, maling av vegger, maling av gelender, utskiftning av alle ventildeksler.
2015: Utskiftning av hovedtavle i sikringsskap.
2014: Overgang til bergvarme. Utskiftning av oljefyr til bergvarme, inkl. utskiftning av varmvannsberedere i fyrrommet.
2011: Nye låser til dører. Det inkluderte hovedinnganger, kjellerdører, port og dør til bakgård.
2010: Utskiftning av rørledning for varmt vann.
2010: Ny rørledning varmtvann.
2010: Utskiftning av vinduer og dører. Dører og vinduer i forretningslokalene ble skiftet.
2007: Oppussing fasade og balkonger bakgård. Inkludert maling av vinduskarmer og balkongdører.
2007: Oppgradert til digitalt kabel-TV Inklusive bredbånd fra GET.
2005: Fasaderehabilitering: Oppussing fasade mot Ullevålsveien og Pilestredet. Også malt vinduskarmer.
2004: Utskiftning av porttelefonsystemet
2004: Nye kjellerdører og dør til bakgård.
2003: Diverse utbedringer: Utskiftning av dører. Omtekking av tak, utbedring av terrasser mot Pilestredet, skifte av takrenner, nedløp, sette opp rekkverk.
2001: Våtromsrehabilitering alle bad. Også skiftet ut soilstammer.
2001: Rehabilitering fyrhus
2000: Oppgradering av fyrrom, inkl. fyrkjele.

Styrets arbeid - Utdrag fra årsberetning 2024:
Av bygningsmessige forhold kan følgende nevnes:
- Feil på varmekabler til takrennenedløp mot bakgården er utbedret.
- Varmepumpe viser begrenset kapasitet til å forsyne vekselvis varmt tappevann og varme til varmekrets for radiatorer. Problemet er utbedret av firmaet Dråpe.
- Vannlekkasje i soilrør i kjelleren til oppgang D.
- Vannlekkasje i soveromstak grunnet manglende snøfjerning på brannbalkongen i etasjen over. Skaden er meldt til forsikringsselskapet. Styret vil understreke at beboerne selv må måke sine brann- balkonger, eller eventuelt kontakte annet firma for assistanse. Måker kan skaffes til beboere i gården ved behov.
- Det ble oppdaget innbrudd i 4 boder mellom B og C i begynnelsen av februar. Det viste seg at inngangsdør til oppgang B har stått ulåst i en lengre periode grunnet feil på låsen. Denne ble utbedret av vaktmester så snart styret fikk beskjed om problemet, men dessverre etter innbrudd var utført. Styret oppfordrer
alle til å ikke oppbevare verdigjenstander i bodene, da vi ikke kan garantere for at innbrudd ikke vil skje igjen.
- Styret og vaktmester utarbeider en bestillingsrutine for beboere til vaktmester, da vaktmester får altfor mange direktehenvendelser fra beboere. Beboere må kontakte styret først ved bestilling av ekstra tjenester og teknisk assistanse.
- Nye branndører til tavlerommene er bestilt og installeres i løpet av våren 2024.
- Aksjeselskapets utgifter har steget mye og alle prosjekter utover normal drift og vedlikehold har vært satt på vent. Styret har heller ikke foreslått større prosjekter for
styreåret 2024-2025.
- Det har vært et par vannlekkasjer. Vi har ikke opplevd strømbrudd, men har hatt problemer med gårdens varmeanlegg.

I følge vedlagte årsberetning 2024.

Styret informerer per 19.03.25:
Det er under vurdering utskiftning av vinduer og balkongdører siden man kan få 20% tilskudd for slikt for tiden fra Oslo Kommune. De siste årene har beboere skiftet vinduer i egen regi dersom det har vært behov. Om det tas som fellesprosjekt og skiftes overalt så vil hver leilighet betale for sin andel. Dette og annet vil bli tatt opp på årsmøtet og/eller det etterfølgende beboermøtet.

Det kan være at annet vedlikehold blir nødvendig og dette vurderes i tiden fremover av styret og vil bli tatt opp på årsmøtet. Vi har også hatt noe vannlekkasjer som må utbedres og det er ikke sikkert at forsikring dekker dette.

Det vil tas opp i årsmøtet om det skal iverksettes en type betaling for bruk av fellesvaskeriet.

Styret har fokus i år på å reforhandle avtaler, gå inn i rammeavtaler og generelt senke eller holde kostnadene nede for å unngå ytterligere økning av felleskostnadene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 188 551,- pr. 17.03.2025

Aksjelaget har lån i Obos-Banken AS.
Lånenr.: 98208019090
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 7 716 766,- pr 17.03.25
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Andel fellesgjeld p.d.d kr. 188 551,45
Kapitalkostnader kr. 1 927,21

Fellesformue

Kr 7 798,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr 651 728,- som ble vedtatt overført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 609 455,-.

Vesentlig avvik:
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reforhandling av ny TVavtale og lavere kostnader knyttet til Energi / Fyring.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad vanligvis en gang i året. Det er vanlig å justere til to ganger i året avhengig av behov.

Alle må holde brannbalkong fri fra snø, og andre gjenstander når den ikke er i bruk.

Beboere i aksjelaget har vedlikeholdsplikt i egen bolig, ihht Vedtekter pkt. 4. Se vedlagte vedtekter for detaljert informasjon om forpliktelser for aksjeeier og for selskapet.

Dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Jf vedteker pkt. 3(5).

Dyrehold er bare tillatt etter særskilt tillatelse fra styret. Ethvert dyrehold skal være uten unødig sjenanse for andre beboere, og må avvikles dersom det kommer berettigede klager på dette. Jf husordensregler pkt 10.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565721

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)
Eiet felles tomt. Pent opparbeidet felles tomt med asfaltert bakgård, plenarealer og trær.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei.
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et særdeles attraktivt boligområde på Adamstuen/Fagerborg med et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet. For øvrig kort gangavstand til St.Hanshaugen, Bislett og Majorstuen med en rekke butikker, restauranter og kaféer. Gangavstand til Universitetet i Oslo, Ullevål Sykehus, Tannlegehøyskolen og Høyskolen i Oslo. Nærhet til fine turområder og parkanlegg som Stensparken, St.Hanshaugen, Marienlystparken og Frognerparken.

Hyggelige turdestinasjoner i nærheten er blant annet nedover til Stensparken eller opp til Vestre Aker kirke, Vestre Aker skogen og Ullevål hageby.

Busser og trikker et par minutters gange utenfor døren. Nede på gateplan finnes to dagligvarebutikker, og Fresh Fitness sitt treningssenter ligger like ved. Idet du runder hjørnet for leiligheten ser du en stor fotballbane med buldrevegg, ballbinge og uteapparater. Banen blir gjort om til skøytebane på vinterstid. Fagerborg ungdomsskole er nærmeste nabo, og populære Fagerborg menighetsbarnehage m.fl ligger like i nærheten.

Bussholdeplass (Vestre Aker Kirke) med stoppested for buss nr. 20, 25 og 28, samt kort vei til trikkestopp (Adamstuen) med hyppige avganger for trikk nr. linje 17.

Flere små spesialbutikker i nærområdet. Gangavstand til handlegaten Bogstadveien, samt Majorstuen og sentrum for øvrig. Det er få forunt å bo så sentralt med nærhet til "alt" Oslo kan tilby.

Avstander, ca:
- 17 meter til Bunnpris (søndagsåpent)
- 100 meter til Joker (søndagsåpent)
- 100 meter til Sophus Bugges Plass, med tuftepark, Fagerborg skole og barnehage.
- 190 meter å gå til 20-, 25- og 28-bussen.
- 300 meter til trikk 17 og 18 fra Adamstuen.
- 300 meter til Marienlystparken, 600 meter til Marienlyst kunsgressbane.
- 350 meter til Stensparken.
- 450 meter til parken, Idioten.
- 10 minutter gange (1,1 km) til Majorstuen med T-bane, Buss 20 og trikk.
- 10 minutter gange (1,2 km) til handlegaten, Bogstadveien.
- 10 minutter gange til St.Hanshaugen park.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager

Mange barnehager i nærheten, blant annet Kirsebærjordet barnehage, Melkeveien barnehage, Fagerborg menighetsbarnehage og Fagerborggaten barnehage.

Tilhører her Marienlyst skole (1.-10. trinn)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 15.02.1932 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning balkongdør i 4. etg i Ullevålsveien 107C, datert 25. januar 1985.
Det foreligger ferdigattest for vinduer i Ullevålsveien 107A-D, datert 16. mai 1986.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad i Ullevålsveien 107A-D, datert 27. januar 2003.
Det foreligger ferdigattest for rehabiliteringa av bad, datert 18.12.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger. Avvik:
Kjøkken var tidligere på soverom 2. Kjøkken er i dag der det tidligere var hall. Se vedlagte byggemeldte tegning.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. Omkringliggende område er regulert til bolig, offentlig bygg, vei,
Reguleringsbestemmelser:
S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune
S-4436: Reguleringsplan med reg.best. for Ullevålsveien mellom Fagerborg- gata og Colletts gate, som reguleres til: Byggeområde for bolig. Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Ullevålsveien fra Colletts

gate til Ring 2. Saken gjelder sykkeltrasé. Saksnr. 202207037
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Det foreligger pågående byggesak i Ullevålsveien 114 - 116, Kirkeveien 153 A-E. Saken gjelder oppføring av boligblokk. Tillatelse gitt november 2024. Saksnummer 201816745.
Litt om prosjektet:
Det dreier seg om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt
fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 40 m2 BRA til 113 m2 BRA i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Bygget oppføres også med en felles takhage med varierte soneinnndelinger. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen i tråd med bestemmelsesgrense i reguleringsplanen, hvor nedkjøring vil skje via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien. Det etableres også uteoppholdsareal på 703 m2 i byggets bakgård som vil opparbeides med lekeplass og felles utemøblering.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816745

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

30.04.1929 - Dokumentnr: 900153 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:251

Legalpant
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Verneklasse/SEFRAK
Nei.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. 51 508,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 578,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 776,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Ullevålsveien 107C

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Ullevålsveien 107 C, 0359 OSLO

Oppdragsnr: 10219

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer - stue	Utvendige råtedannelser. Alder og slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje	60			
Sum	**60**	**5**		
Totalt bruksareal	**65**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, entre, stue, kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	60	60		Bad, entre, stue, kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1934

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 5. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, med pusset og malte overflater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m² (bod nr. 14)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	- Slipt og lakkert gulv. - Malt begge soverom og entre. - Nye vinduer og balkongdør i soverom. - Nytt garderobeskap. - Nytt gulv i soverom.	Håndverker	Fremvist
2024	- Våtromsrehabilitering. - Oppgradert elektrisk anlegg.	Håndverker	Fremvist
2022	Malt og sparklet stue.	Håndverker	Fremvist
2013	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei, kjøkkenet er blitt flyttet ut fra opprinnelig rom i 2013, endringen er unntatt søknadsplikt.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 0

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2

Vinduer med enkelt glass og tolags isolerglass i koblet utførelse i stue, produsert i 1985.

Vurdering
Det er enkelte utvendige råtedannelser i bunn av vindu.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Profilerte malte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

Vurdering
Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Heltre gulvbord.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,58 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 2 *

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2 *

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og entre.
Friskluftsventil i et soverom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer i soverom.
Luftespalte i dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Stue er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2013.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG IU *

Brannbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra et soverom,

Vurdering
Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert da dette er en brannbalkong og konstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Rennesluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 12.02.2025. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	17. mars 2025
Selger/eier til stede	Tone Underhaug
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Ullevålsveien 107 C, 0359 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-216/250
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	1015 m²
Hjemmelshaver	Ullevålsv 107 As
Eier adkomstdokumenter	Tone Underhaug
Aksjenummer	891-918

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Underhaug, Tone	9578-5994-4-514943	2025-03-22 10:36:16

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0141/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullevålsveien 107C, 0359 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tone Underhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2014

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: 565721
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Totalrenovering av baderom. Oktober 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Alt ble fornyet ved totalrenovering. Oktober 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Oktober 2024

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Kraft Elektro. Installasjon av nye kurs 15a til ovn, ny komfyrvakt til toppplate, nye jordfeilautomater 5stk, ny hoved vern 32a, ny samlingsskine og adsl deksel, feilsøking av kursen til vaskemaskin. Juni 2020. GP elektro as. Demontering og frakobling av gammelt el-anlegg. Lagt varmekabel type Nexans 400/17, opplegg av 3stk SG lux downlights, opplegg for samt tilkobling av speilskap med lys og stikkontakt, opplegg av dobbel Elko RS stikkontakt over servant, opplegg av enkel RS stikkontakt til vaskemaskin, lagt k-rør til toalett sisternen, opplegg av SG dimmer til styring av downlights, opplegg av 2-polet bryter til speilskap m/lys og stikk, opplegg av MTC-4 termostat til varmekabel. Oktober 2024.

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

Når ble kontrollen utført? November 2024

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Beskriv: Oljetank(er) i bakgård fjernet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad. Nye vinduer og balkongdør (ut mot bakgård). Sliping av alle gulv. Nytt gulv, nye gulvlister og ny garderobe på hovedsoverom. Maling av begge soverom og gang. Februar/mars 2025.

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

Eventuell kommentar: Badet var ca 22 år gammelt og hadde begynt å få sprekker i flisene, pluss anbefaling om å pusse opp, gjorde at det ble totalrenovert oktober 2024.

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

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

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

Beskriv: Vinduene ut mot veien trenger ny karm, de er værslitt og gamle.

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?
Ja

Beskriv: Ja, det var en sprekk i fasaden under balkong døren. Den har blitt utbedret av Styret.

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.

Ja

Beskriv: Tilfeller av majorstubillen. Ikke opplevd noe skade i forhold til den. Hold leiligheten ren, så er det ikke et stort problem.

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

Ja

Beskriv: Har vært problemer med drypping fra radiator. Fått hjelp til å fikse gjennom vaktmester som fant rørlegger.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025

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? Salgsoppgave, forrige eier, 2014

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

Eventuell kommentar: De har blitt fjernet.

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

Ja

Beskriv: Viktig å måke barnbalkongen på vinteren, slik en kan unngå lekkasje til etasjer under og sørge for at det er fri ferd på balkongen i tilfellet brann!

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: 13-0141/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Underhaug, Tone	**2025-03-22**

Identifikasjon

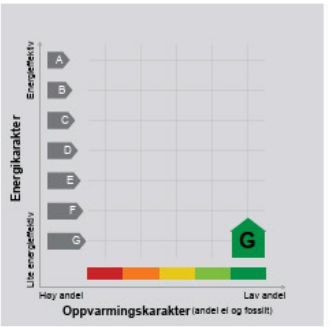
bankID Underhaug, Tone

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 107C
Postnummer	0359
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528280
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-91898
Dato	13.03.2025



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)

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk 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 svaren@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: 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.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 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: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 måleruutstyr 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 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 24: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0141/25 . Vår ref.: 5291-1-24 Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullevålsveien 107 As
Organisasjonsnr:	931019651
Aksjonær:	Underhaug, Tone
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	24
Aksjeboenhetsnumer:	00027
Adresse:	Ullevålsveien 107 C, 0359 OSLO
Aksjenummer:	891-918
Gnr.	216
Bnr.	250

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565721.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Aksjelaget har tre garasjeplasser som leies ut etter loddtrekning, for to år av gangen. Plass følger ikke leiligheten ved salg. Kjøper faktureres kr.2.000,- i innflyttingsgebyr til aksjeselskapet, iht vedtektenes ¤ 2-3 (5) Det foreligger gebyr til leietaker ihht. gjeldene prisliste ved utleie av garasjeplass

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208019090
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	7 716 766,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 412,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
tv og internett	149,00	
Felleskostnader	5 263,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 571,-
Annen formue:	7 798,-
Gjeld:	190 235,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208019090
Restsaldo:	188 551,45
Kapitalkostnader:	1 927,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 188 551,45,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: ullevalsvn107@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5291
Ullevålsveien 107 AS

Velkommen til generalforsamling i Ullevålsveien 107 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
6. mai 2024 kl. 18:30, Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Hvis du ikke har anledning til å delta på møtet kan du signere over stemmen din til en annen person som stiller på møtet, eller til en i styret. Vi godkjenner her epost eller sms med beskjed om hva du ønsker å stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra styret - Tilføyelse under punkt 6 i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ullevålsveien 107 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Tone Alexandra S. Larsen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen, og navngis i protokollen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5291 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt for å ta høyde for den generelle prisveksten i samfunnet. Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 110.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000 NOK

Sak 7

Sak fra styret - Tilføyelse under punkt 6 i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker følgende tekst som tillegg til punkt 6 i husordensreglene:
"Beboerne skal holde brannbalkongene fri for snø og is."

Punkt 6 vil dermed bli stående følgende, med ny bestemmelse i kursiv:

6. Brannvesenet krever at brannbalkongene skal ha fri ferdsel. Stoler og bord må kunne fjernes eller klappes sammen når de ikke er i bruk.
- Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. fra brannbalkongene er ikke tillatt.
- Blomsterkasser og -krukker skal henge på innsiden av brannbalkongene.
- Brannbalkongene skal ikke brukes som festareal.
- Røyking på brannbalkongene må gjøres så langt fra naboens vindu/dør som mulig. Man kan kun benytte den del av brannbalkongen som er rett utenfor egen leilighet.
- Alle sluk på balkongene må holdes åpne.
- *Beboerne skal holde brannbalkongene fri for snø og is.*

Styrets innstilling
Foreslått tekst legges til punkt 6 i husordensreglene.

Forslag til vedtak
Foreslått tekst legges til punkt 6 i husordensreglene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Line Merete Lund

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Sviland
- Yngvild Storli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar M. Henriksen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabeth Sjøli
- Henrik Izzet Thommesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Alexandra S. Larsen	Maria Dehlis Vei 35
Styremedlem	Darjan Klingenberg Kovacic	Knausveien 4
Styremedlem	Benedicte Sviland	Ullevålsveien 107 C
Varamedlem	Gunnar M. Henriksen	Risbakken 19

Valgkomiteen

Elisabeth Sjøli	Ullevålsveien 107 C
Henrik Izzet Thommesen	Ullevålsveien 107 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ullevålsveien 107 AS
Aksjeselskapet består av 40 leiligheter og 3 forretningslokaler knyttet til aksjer.
Ullevålsveien 107 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931019651, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 250

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullevålsveien 107 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har siden siste generalforsamling vært avholdt fem styremøter. Ut over dette har styret hatt utstrakt kommunikasjon per telefon og e-post, og diverse møter med fagpersonell.

Styret har ikke påført gården kostnader utover tildelt honorar, og har ikke økt felleskostnadene i denne styreperioden.

Det har vært et par vannlekkasjer. Vi har ikke opplevd strømbrudd, men har hatt problemer med gårdens varmeanlegg.

To av tre garasjer er utleid.

Av bygningsmessige forhold kan følgende nevnes:

- Feil på varmekabler til takrennenedløp mot bakgården er utbedret.
- Varmepumpe viser begrenset kapasitet til å forsyne vekselvis varmt tappevann og varme til varmekrets for radiatorer. Problemet er utbedret av firmaet Dråpe.
- Vannlekkasje i soilrør i kjelleren til oppgang D.
- Vannlekkasje i soveromstak grunnet manglende snøfjerning på brannbalkongen i etasjen over. Skaden er meldt til forsikringsselskapet. Styret vil understreke at beboerne selv må måke sine brann- balkonger, eller eventuelt kontakte annet firma for assistanse. Måker kan skaffes til beboere i gården ved behov.
- Det ble oppdaget innbrudd i 4 boder mellom B og C i begynnelsen av februar. Det er ikke funnet skader på ytterdør eller inngangsdører til kjeller, så det er uvisst hvordan tyvene har tatt seg inn. Inn til bodene er hengsler ødelagt eller hengelås klippet av. Det viste seg at inngangsdør til oppgang B har stått ulåst i en lengre periode grunnet feil på låsen. Denne ble utbedret av vaktmester så snart styret fikk beskjed om problemet, men dessverre etter innbrudd var utført. Styret oppfordrer alle til å ikke oppbevare verdigjenstander i bodene, da vi ikke kan garantere for at innbrudd ikke vil skje igjen.
- Styret og vaktmester utarbeider en bestillingsrutine for beboere til vaktmester, da vaktmester får altfor mange direktehenvendelser fra beboere. Beboere må kontakte styret først ved bestilling av ekstra tjenester og teknisk assistanse.
- Nye branndører til tavlerommene er bestilt og installeres i løpet av våren 2024.

Aksjeselskapets utgifter har steget mye og alle prosjekter utover normal drift og vedlikehold har vært satt på vent. Styret har heller ikke foreslått større prosjekter for styreåret 2024-2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reforhandling av ny TV-avtale og lavere kostnader knyttet til Energi / Fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 362 349.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 117 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 107 AS.

Lån
Ullevålsveien 107 AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULLEVÅLSV 107 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSV 107 AS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 4QGJJ-5EDBS-4VP76-UKN8Y-8YSUZ-OV6E8

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4QGJJ-5EDBS-4VP76-UKN8Y-8YSUZ-OV6E8

ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 632 677	1 962 190	2 630 000	2 678 000
Andre inntekter	3	9 350	9 350	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 642 027**	**1 971 540**	**2 635 000**	**2 683 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 111	-7 726	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 853	-94 075	-97 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-4 575	-5 692	-5 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-61 453	-84 514	-91 500	-117 000
Forsikringer		-170 389	-158 648	-170 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-306 731	-252 420	-289 250	-351 650
Energi/fyring		-306 766	-344 233	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 219	-211 219	-215 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-265 890	-258 442	-245 000	-271 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 489 383**	**-1 525 364**	**-1 630 145**	**-1 529 545**
DRIFTSRESULTAT		**1 152 644**	**446 176**	**1 004 855**	**1 153 455**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 934	491	0	0
Finanskostnader	12	-503 850	-332 497	-407 000	-544 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-500 916**	**-332 006**	**-407 000**	**-544 000**
ÅRSRESULTAT		**651 728**	**114 170**	**597 855**	**609 455**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		651 728	114 170		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	943 128	943 128
Tomt		35 000	35 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**978 128**	**978 128**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 701	35
Kundefordringer		2 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 604	59 441
Driftskonto OBOS-banken		603 509	212 323
Sparekonto OBOS-banken		634	617
SUM OMLØPSMIDLER		**630 542**	**272 416**
SUM EIENDELER		**1 608 670**	**1 250 544**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	114 500	114 500
Udekket tap	15	-6 950 058	-7 601 787
SUM EGENKAPITAL		**-6 835 558**	**-7 487 287**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 176 036	8 571 139
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 176 036**	**8 571 139**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 964	37 472
Leverandørgjeld		129 022	126 824
Påløpte renter		48 923	2 396
Påløpte avdrag		32 283	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**268 192**	**166 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 608 670**	**1 250 544**
Pantstillelse	17	12 350 000	12 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Ullevålsv 107 AS

Tone Alexandra S. Larsen /s/ Darjan Klingenberg Kovacic /s/ Benedicte Sviland /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 260 103
tv og internett	190 380
Forretningslokale	150 834
Garasje	22 500
Balkong	6 684
Eiendomsskatt	4 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 635 377**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 632 677**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	8 000
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 350**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 575
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 575**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 259
Drift/vedlikehold VVS	-22 198
Drift/vedlikehold elektro	-2 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 137
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-61 453**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 892
Vann- og avløpsavgift	-201 517

Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-100 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-306 731**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 195
Vaktmestertjenester	-142 896
Renhold ved firmaer	-114 820
Andre fremmede tjenester	-857
Trykksaker	-16
Andre kostnader tillitsvalgte	-590
Andre kontorkostnader	-193
Porto	-405
Bank- og kortgebyr	-2 919
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-265 890**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 958
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	959
SUM FINANSINNTEKTER	**2 934**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Banken	-503 850
SUM FINANSKOSTNADER	**-503 850**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	443 128
Oppskrevet 1992	500 000
SUM BYGNINGER	**943 128**

Tomten er kjøpt
Gnr.216/bnr.250
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 114 500.
fordelt på 1 145 aksjer à kr 100.

Aksjene er fordelt på følgende måte:

1 lokale har 35 aksjer
2 lokaler har 18 aksjer hver
1 leilighet har 30 aksjer
31 leiligheter har 28 aksjer hver
2 leiligheter har 26 aksjer hver
1 leilighet har 24 aksjer
5 leiligheter har 20 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-8 904 490	
Nedbetalt tidligere	333 351	
Nedbetalt i år	395 103	
		-8 176 036
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 176 036**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 176 036
Påløpte avdrag	32 283
TOTALT	**8 208 319**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	943 128
Tomt	35 000
TOTALT	**978 128**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565721. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ullevålsveien 107 AS

Møtedato: 06.05.2024
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Baker Hansen, Adamstuen

Til stede: 11 aksjonærer, 3 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Wiik.

Møtet ble åpnet av Tone Alexandra S. Larsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Tone Alexandra S. Larsen foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Thomas Wiik fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Line Merete Lund foreslått.
   Vedtak: Begge ble valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 110 000.

Vedtak: Vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Sak fra styret - Tilføyelse under punkt 6 i husordensreglene**

Saksframstilling:

Styret ønsker følgende tekst som tillegg til punkt 6 i husordensreglene:
"Beboerne skal holde brannbalkongene fri for snø og is."

Punkt 6 vil dermed bli stående følgende, med ny bestemmelse i kursiv:
6. Brannvesenet krever at brannbalkongene skal ha fri ferdsel. Stoler og bord må kunne fjernes eller klappes sammen når de ikke er i bruk.
- Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. fra brannbalkongene er ikke tillat.
- Blomsterkasser og -krukker skal henge på innsiden av brannbalkongene.
- Brannbalkongene skal ikke brukes som festareal.
- Røyking på brannbalkongene må gjøres så langt fra naboens vindu/dør som mulig. Man kan kun benytte den del av brannbalkongen som er rett utenfor egen leilighet.
- Alle sluk på balkongene må holdes åpne.
- Beboerne skal holde brannbalkongene fri for snø og is.

Forslag til vedtak: Foreslått tekst legges til punkt 6 i husordensreglene.

Vedtak: Vedtatt.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Line Merete Lund foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Benedicte Sviland foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Yngvild Storli foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Gunnar M. Henriksen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Elisabeth Sjøli og Henrik Izzet Thommessen.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Tone Alexandra S. Larsen /s/

Fører av protokollen
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne 1
Navn: Line Merete Lund /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5291
ULLEVÅLSV 107 AS

Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSV 107 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. oktober kl. 09:00 og lukker 25. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5291

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLEVÅLSV 107 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Linn Skjærstad Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Som tidligere varslet ønsker nåværende styreleder å fratre vervet, og det må derfor foretas valg av ny styreleder. Ingen av beboerne har meldt sin interesse, og det er derfor innhentet tilbud fra ekstern styreleder via selskapet Styre & Ledelse AS.

Vervet avlønnes med NOK 86.000,- pr. år og skal dekke det som er beskrevet i vedlagte avtale. Honoraret utbetales etterskuddsvis pr. måned. I tillegg til oppgitt årlig honorar til ekstern styreleder kommer det et formidlingshonorar som en engangsutgift fra Styre & Ledelse på kr 19 500 eksl. mva.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller kandidat Lars Sætrang og er i sin helhet beskrevet i vedlegget som følger ved saken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Egil Sætrang
  Velges i første omgang frem til neste ordinære generalforsamling

Vedlegg

1. Kandidat Lars Egil Sætrang - Avtale om oppdrag som ekstern styreleder.pdf
2. Innstlling ny styreleder h-2024 Ullevålsveien 107 AS.pdf

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder og oppgaver det omfatter

Det er inngått en avtale om at Lars Egil Sætrang født 23.12.1965 er styreleder i **Boligaksjeselskapet Ullevålsveien 107 AS,** org.nr. **931 019 651** med 43 seksjoner.

Vervet avlønnes med NOK 86.000,- pr. år (eks arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet nedenfor og informert om i møte. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales etterskuddsvis pr. måned.

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 57 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder gjør i tjeneste frem til årsmøtet i 2025. Deretter normalt i 2 år hvis valgt videre om ikke annet er fastsatt.
- Styreleder kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
    - *Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder*
- Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.
    - *Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder*
- Styreleder skal sørge for at styret ivaretar sine oppgaver som de har etter boligselskapets vedtekter, aksjeloven og borettslagsloven og vedtak på årsmøter. Dette innebærer blant annet:
    - ❍ Økonomi, finans og gjennomføring av eventuelle tiltak
        - inkl kontroll av og godkjenning av fakturaer sammen med andre i styret
    - ❍ Sørge for innkalling og protokollering av styremøter (normalt 6 til 11 per år)
    - ❍ Benytte de digitale plattformer som er tilgjengelig (i dag benyttes OBOS sine løsninger)
    - ❍ Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og epost (til styre, eiere og beboere)
    - ❍ Gjennomgå rammeavtaler og leveranser for boligsameiet
    - ❍ Bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer
    - ❍ Gjennomføring av *en* generalforsamling/årsmøte

For ekstraordinært arbeid og møter utover det som er angitt i denne avtale, herunder ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter, byggemøter, møter med leverandører, beboermøter, personalsaker, advokatmøter, foreningsmøter og lignende, betales i tillegg en godtgjørelse pr. time. Ekstra godtgjørelse svares også ved ekstra arbeide som følge av at Boligselskapet eller styremedlemmer, ikke oppfyller sine forpliktelser i styrearbeidet.

Oppgaver utover styrevervet skal avtales på forhånd eller etter avtalt rutine. Godtgjørelse (lønn) pr. time er NOK 690,- (eks arbeidsgiveravgift). Det medfører også 100 kr pr oppmøte.

Honorar og godtgjørelser justeres årlig (1. januar) og minimum etter Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks.

Ferieavvikling/fravær avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.
Selvstendige juridiske utredninger hvor det ellers faller naturlig å engasjere ekstern advokat er ikke inkludert i oppgavene som styreleder. Dersom slik bistand ønskes, vil partene på fritt grunnlag inngå en selvstendig oppdragsavtale etter avtalt timesats.

Taushetserklæring

Lars Egil Sætrang forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengeliggjøre overfor uvedkommende, drifts og forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Ved avslutning av styrelederververvet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til Sameiet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som Lars Egil Sætrang har i sin besittelse slettes.

Oppstart

I forbindelse med oppstart av oppdraget faktureres en engangssum på NOK 1.000,- .
Dette for arbeid knyttet til å gjennomgå:

HMS rutiner, regnskap, styreprotokoller, årsmøte protokoll, vedtekter, opprette kontakt/eventuelt møte med forretningsfører og de digitale plattformer som benyttes.

Avtalt oppstartsdato er _____ 2024 (ved vedtak på årsmøte)

Oslo 08.10.2024

Styremedlem sign. Styremedlem sign.

_____ _____

_____

Lars Egil Sætrang

Innstilling

I anledning ekstraordinær generalforsamling h-2024 for valg av ny styreleder i Ullevålsveien 107 AS har valgkomiteen hatt et møte med kandidat Lars Egil Sætrang, f. 23.12.1965. Møtet ble avholdt fysisk 3.10.2024. Tilstede var kandidaten samt valgkomiteen ved Henrik Thommesen og Elisabeth Sjøli.

Kandidatens adresse er Gamle Enebakkvei 77i, 1188 Oslo. lsetrang@gmail.com, +47 90050409

Kandidaten fremstod som en person med kompetanse og god erfaring med styrearbeid som vi trenger/vil være positivt i vårt styre.

Dette begrunnes i hvordan vi oppfattet ham i møtet:

God erfaring som styremedlem og styreleder i både store og små borettslag/sameier. God oversikt på dette i hans CV.

Godt kjent med Vibbo og bruk av Vibbo, eks oppfølging av fakturaer og info og oppfølging av info til beboere.

Tydelig på hvordan han vil ha styremøtene. Pleier å ha noen faste punkter for gjennomgang på agendaen for hvert styremøte. Eks - status på økonomi, HMS, evt forsikringssaker.

Opptatt av å fordele oppgaver i styret, samarbeid.

Det fremstod som viktig for ham å skaffe seg oversikt over ulike avtaler vårt AS har, sette dette i system, samt følge opp avtalene.

Kandidaten informerte oss om at han holder seg oppdatert via kurs osv i OBOS og andre tilbydere av kurs.

Kandidaten fremstod som profesjonell og strukturert. Vi tolker ham til å kunne gjennomføre effektiv ledelse. Han gjorde et godt inntrykk i møtet; var også positiv og hyggelig.

Valgkomiteen innstiller Lars Egil Sætrang som ny styreleder i Ullevålsveien 107 AS fram til neste ordinære ordinære generalforsamling v-2025

Protokoll til ekstraordinært generalforsamling 2024 for ULLEVÅLSV 107 AS

Organisasjonsnummer: 931019651
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. oktober kl. 09:00 til 25. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak:
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Linn Skjærstad Johansen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Som tidligere varslet ønsker nåværende styreleder å fratre vervet, og det må derfor foretas valg av ny styreleder. Ingen av beboerne har meldt sin interesse, og det er derfor innhentet tilbud fra ekstern styreleder via selskapet Styre & Ledelse AS.

Vervet avlønnes med NOK 86.000,- pr. år og skal dekke det som er beskrevet i vedlagte avtale. Honoraret utbetales etterskuddsvis pr. måned. I tillegg til oppgitt årlig honorar til ekstern styreleder kommer det et formidlingshonorar som en engangsutgift fra Styre & Ledelse på kr 19 500 eksl. mva.

Innstilling
Valgkomiteen innstiller kandidat Lars Sætrang og er i sin helhet beskrevet i vedlegget som følger ved saken.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang (13 stemmer
)

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Protokollen er digitalt signert av

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Linn Skjærstad Johansen /s/

Etter valget på ekstraordinær generalforsamling består styret av følgende styresammensetning

Styreleder:	Lars Egil Sætrang	2024 - 2025
Styremedlem:	Benedicte Sviland	2024 - 2025
Styremedlem:	Yngvild Storli	2024 - 2025
Varamedlem:	Gunnar M. Henriksen	2024 - 2025

VEDTEKTER FOR AS ULLEVÅLSVEIEN 107

Vedtekter for AS Ullevålsveien 107, org nr 931 019 651 ble
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.04.1998.
Endret på ordinær generalforsamling 28.03.2000, 13.06.2006, 28.05.2008, 10.05.2011,
09.05.2012 og 31.05.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Ullevålsveien 107 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 114.500.- fordelt på 1.145 aksjer á kr 100.-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.
Næringslokalene er unntatt denne regelen.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Ved kjøp av leilighet betales et innflyttingsgebyr på kr. 2000,- i tillegg til de normale eierskiftegebyr. Leietaker betaler også samme gebyr ved innflytting.
Eier plikter å varsle styret om nye leietakere.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Styret skal til enhver tid informeres om hvem som bor i boligen. Innflyttingsgebyr skal betales av leietakere iht. vedtekt 2-3 (5).
Hyppig korttidsutleie av bolig i forbindelse med Airbnb eller lignende er ikke tillatt.
Aksjeeier kan ikke benytte boligen til næringsvirksomhet.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som inngangsdører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Endringer som vil påvirke fasaden, for eksempel utskiftning av vindu, må ligge innenfor rammer fra Bygningsetaten og skal godkjennes av styret.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Flytting/endring av kjøkken eller bad gjøres på aksjeeiers ansvar
- Det kreves bruk av autoriserte rørleggere og elektrikere
- Det er ikke tillatt å koble seg direkte til vann- og avløpsrør utenfor boligen
- Våtromsnorm må følges.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer med unntak av pkt 7-2 (2).

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

- Bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten
- Selge eller kjøpe fast eiendom

- Ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 25% av den årlige husleien
- Gjennomføre andre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 25 % av den årlige husleien

(3) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVEIEN 107

1. Det er obligatorisk kildesortering av søppel i Oslo. **Sjaktene stenges hvis disse bestemmelsene ikke overholdes.**

- Alt avfall skal være i riktig pose med dobbel knute, før det kastes i beholderne i bakgården eller ned i sjakten.
- Glass og metall kastes på kommunens returpunkt og aldri i sjakten.
- Papir må kastes direkte i beholderne i bakgården og aldri i sjakten.
- Pappkartonger rives opp og legges i beholderne for papir.
- Avfallscontainer, søppelsekker, " isekk" o.l. skal ikke plasseres på fortauet foran de tre næringslokalene.

2. Kasser, møbler, emballasjer o.l. skal ikke plasseres i gårds- eller portrom, kjeller eller trappeoppganger. Sykler må ikke parkeres i inngangspartiene da dette hindrer ferdsel og rengjøring. Kun barnevogner kan stå i inngangspartiene.

3. Alle må rette seg etter samtlige regler for vaskeriet, samt oppslag i vaskeriet og på tavlen utenfor.

- Ingen må ta i bruk vaskemaskiner eller tørketrommel uten å ha gjort seg kjent med hvordan maskinene skal brukes.
- Vaskeriet benyttes etter tur i henhold til gjeldende vaskeliste.
- Strømmen til maskiner og tørketrommel blir borte når det i flg vaskelista ikke er lov til å vaske. Tørketrommel og tørkeskap kan benyttes inntil 30 min inn i neste vaskers tid.
- Våte klær må ikke gjenglemmes i maskin eller i stålkum.
- Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Overflødig vaskepulver skal fjernes, lo i filteret på tørketrommel skal fjernes, og klærne skal hentes når de er ferdige. Vinduene skal lukkes, lyset slukkes og rommet skal låses etter bruk.

4. Musikkundervisning tillates ikke uten styrets samtykke. Radio, TV eller musikkanlegg må ikke benyttes slik at de sjenerer øvrige beboere.

5. Om natten (fra kl. 23.00 til kl. 07.00) skal det være ro i leiligheten, så andre beboere ikke forstyrres. Lørdager, søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00.

- Høy musikk/musikkøving og høy støy (boring/hamring/banking/sliping) skal ikke finne sted mellom kl. 17-18 eller etter kl. 21.00.
- Ved større oppussing av leilighet over lengre tid skal støyende arbeid ikke forekomme etter kl 17.00 og ikke på søndager.
- Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet.

6. Brannvesenet krever at brannbalkongene skal ha fri ferdsel. Stoler og bord må kunne fjernes eller klappes sammen når de ikke er i bruk.

- Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. fra brannbalkongene er ikke tillatt.
- Blomsterkasser og -krukker skal henge på innsiden av brannbalkongene.
- Brannbalkongene skal ikke brukes som festareal.
- Røyking på brannbalkongene må gjøres så langt fra naboens vindu/dør som mulig. Man kan kun benytte den del av brannbalkongen som er rett utenfor egen leilighet.
- Alle sluk på balkongene må holdes åpne.

7. Sykler skal parkeres **på sykkelparkering,** slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere og arbeid i gården.

8. Salg og fremleie av leilighetene skal meldes og godkjennes av styret. Det er innflyttingsgebyr for beboere og leietakere, jf. vedtektene punkt 2-3 (5).

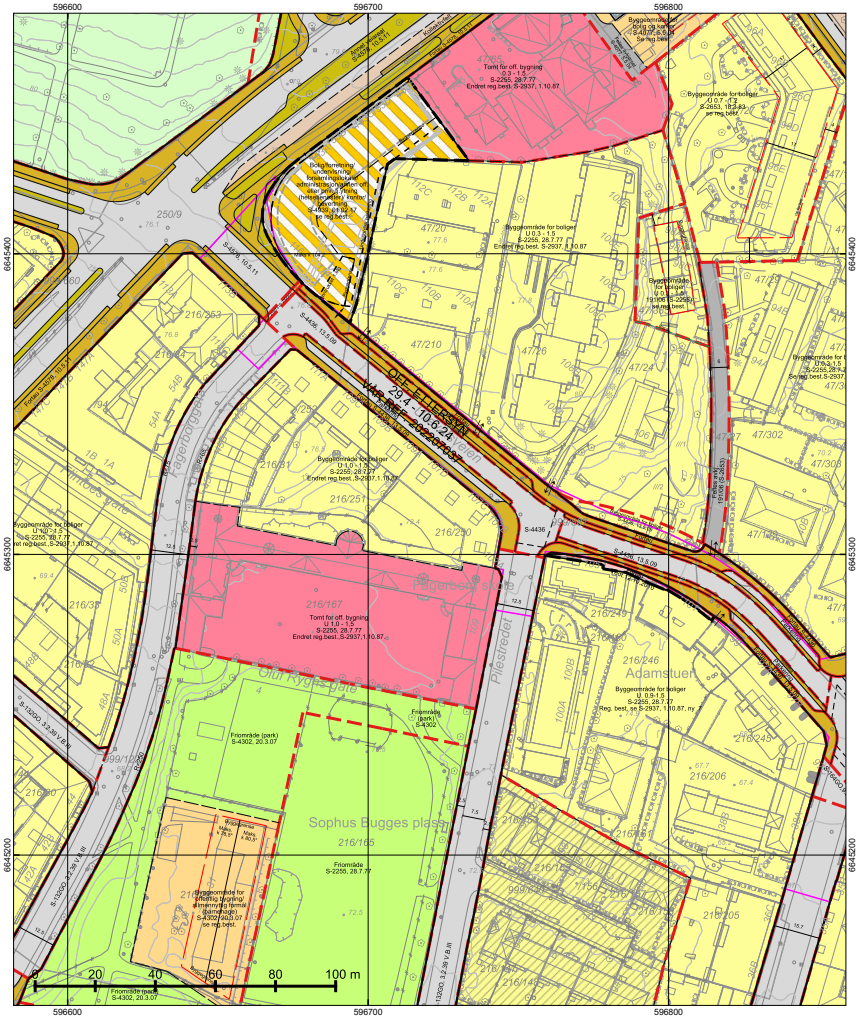
9. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet. Eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

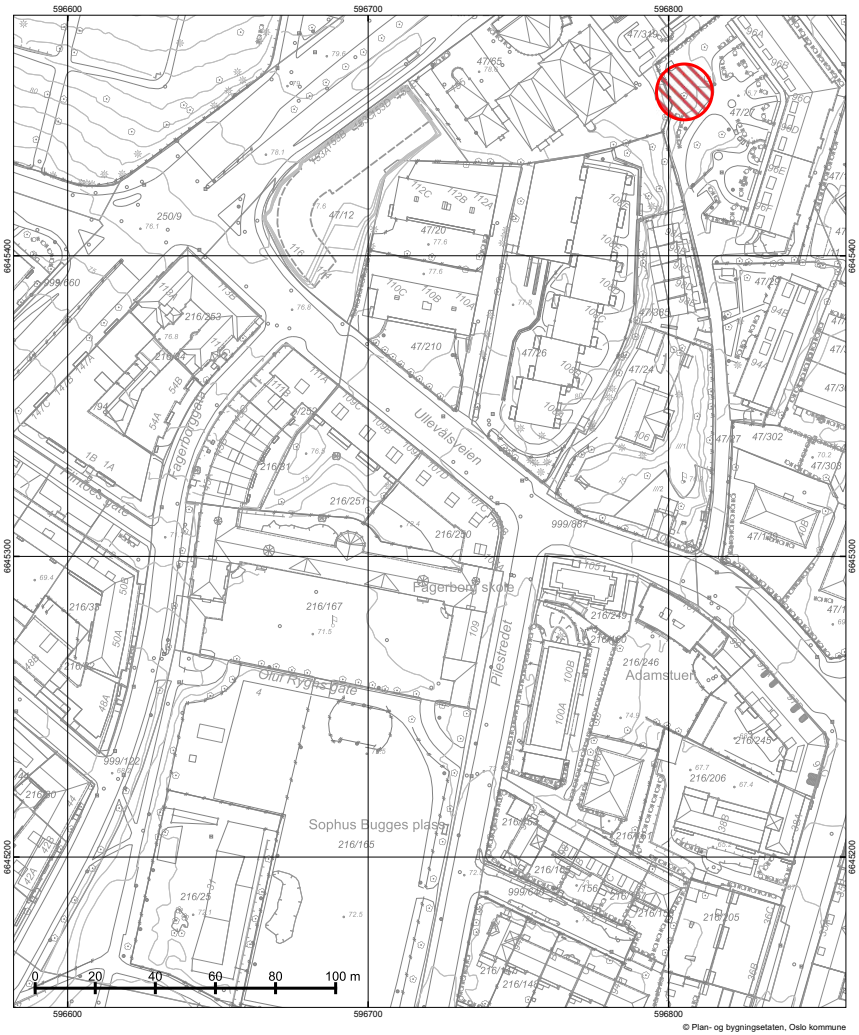
- Enhver aksjonær/beboer er ansvarlig for skade som oppstår på gården eller på andre beboeres bolig på grunn av forsømt vedlikehold i egen bolig, og er erstatningspliktig.
- Beboere skal holde bolig og lokaler tilstrekkelig oppvarmet så vannledningsrør og avløpsrør ikke fryser til.
- Det er ikke tillatt å montere antenner/parabolantenner eller lignende på fasaden mot Ullevålsveien eller bakgården.

10. Dyrehold er bare tillatt etter særskilt tillatelse fra styret. Ethvert dyrehold skal være uten unødig sjenanse for andre beboere, og må avvikles dersom det kommer berettigede klager på dette.

Vis hensyn til hverandre.

Ordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 01.04.98.
Tillegg i pkt 5 vedtatt på generalforsamling 26. april 1999.
Tillegg i pkt 9 vedtatt på generalforsamling 28.03.2000.
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 31.mai 2016.
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 04.05.2023


596600
596700
596800
6645400
6645300
6645200
Pilestredet
Pilestredet Park
Sophus Bugges plass
Ole Ryges gate
Adamstuen
Fagerborgveien
Ullevålsveien
Frilagt bekk (kulvert)
Fremtidig gang- og sykkelvei
Fremtidig gang- og sykkelvei
Fremtidig gang- og sykkelvei



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

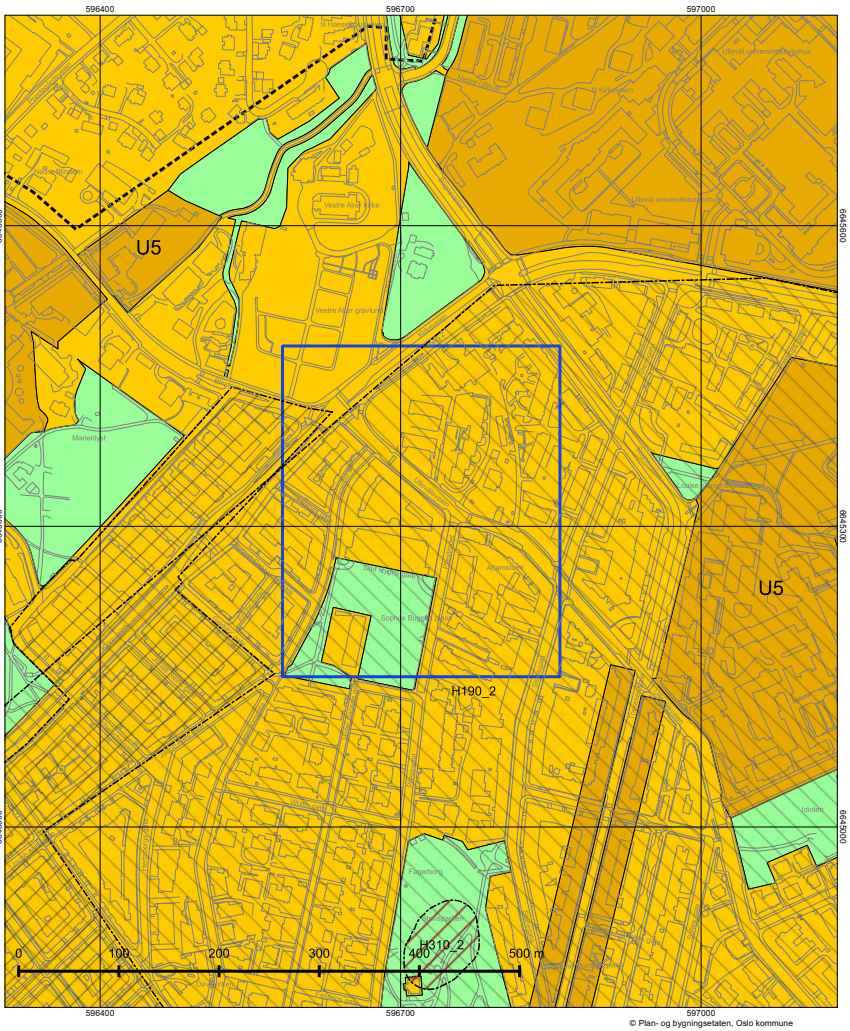
Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139938/ 86507995
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 107C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/250

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139938/86507995
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ULLEVÅLSVEIEN 107C

Dato: 19.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507995
8386439

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 250

Vi viser til bestilling av 20250319 for ULLEVÅLSVEIEN 107C.

GNR. 216 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.04.1929.

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

1018 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

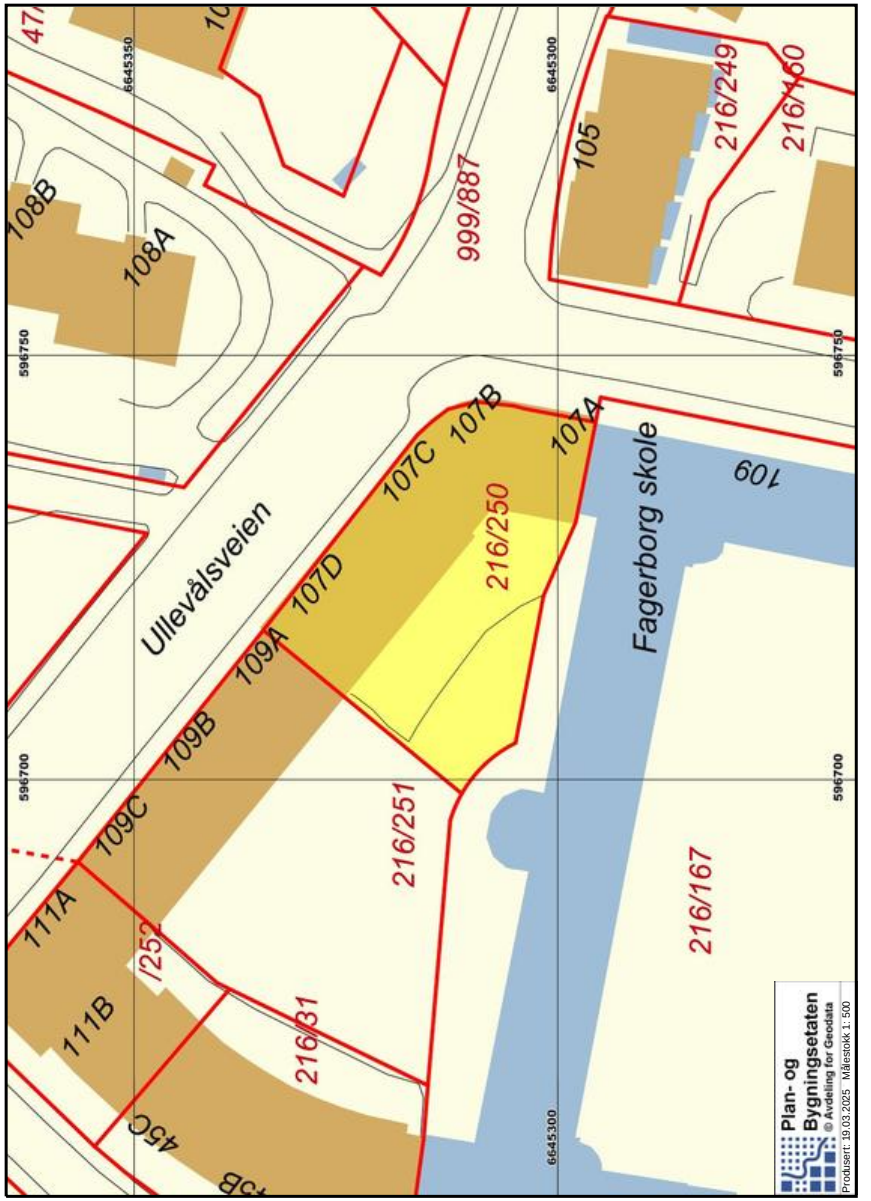
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4436

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORGGATA TIL COLLETTS GATE

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av senere bystyrevedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BAD AS
Storoveien 41
0487 OSLO

Kopi til:
Tone Underhaug, Ullevålsveien 107 C, 0359 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.12.2024
Maria Syrrist	202460699 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 107C	Eiendom:	216/250/0/0
Tiltakshaver:	Tone Underhaug	Søker:	OSLO BAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ullevålsveien 107 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 04.12.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

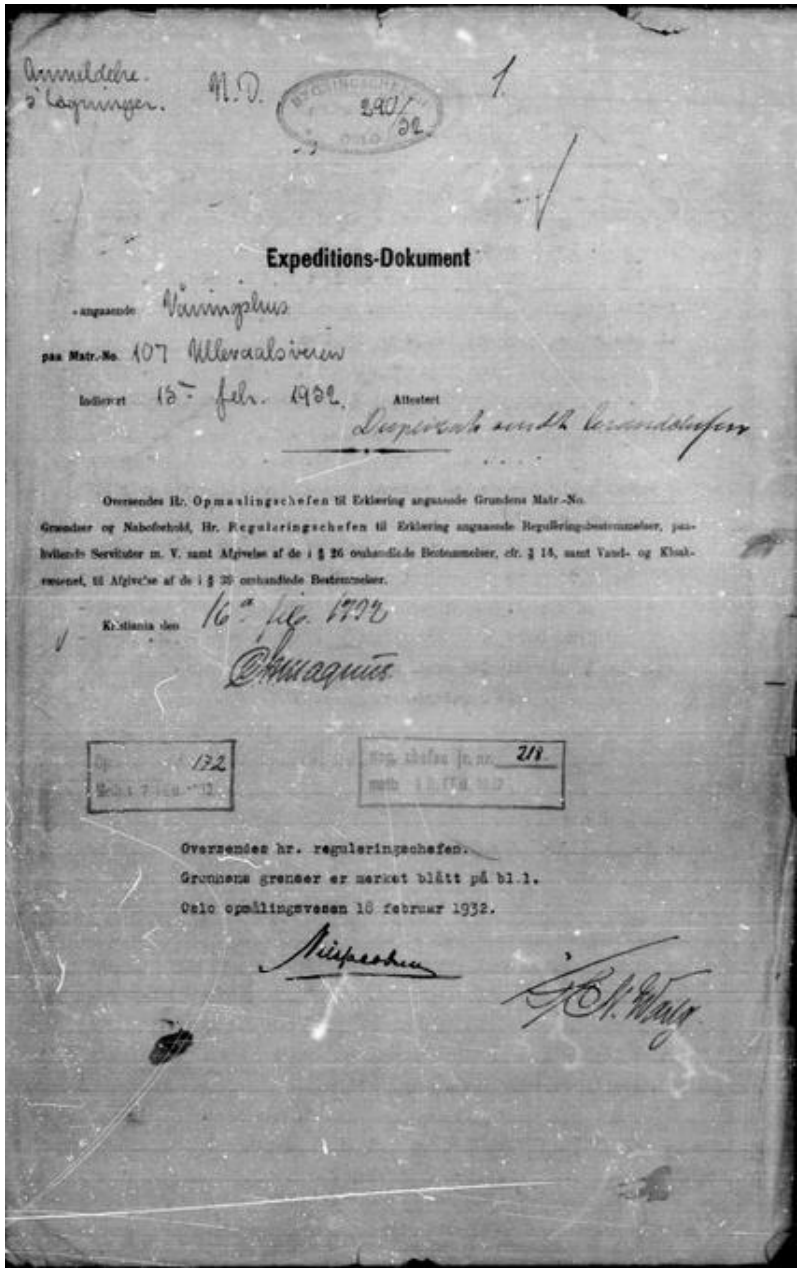
enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Anmeldelse
i Løpesnger. M.D. 1

Expeditions-Dokument

angaaende Vøiingplus

paa Matr.-No. 107 Ullevaalsveien

indleveret 15 feb. 1932. Attesteret

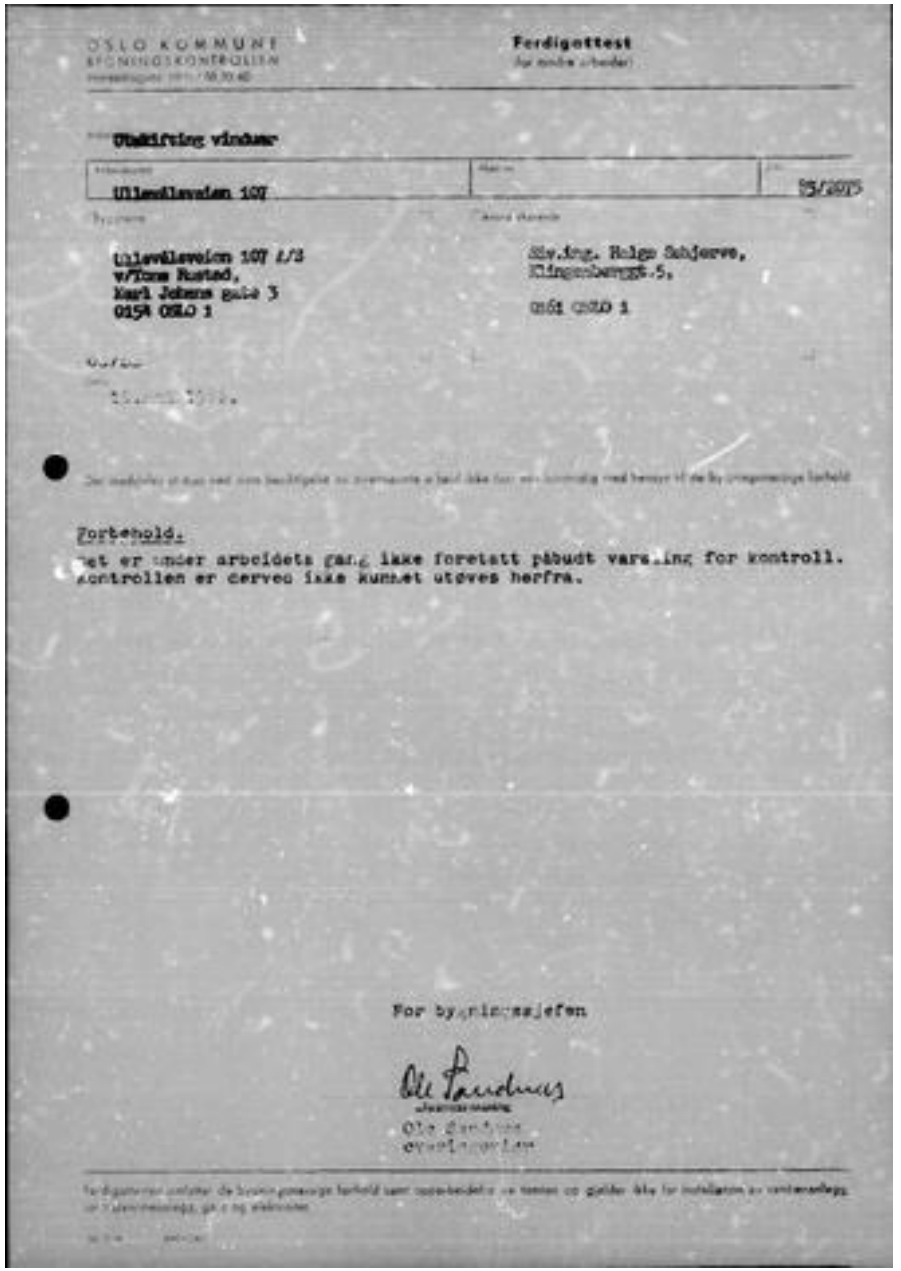
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-Bestemmelser, paa-
lydende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 15, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16 feb. 1932

172

218

Overzendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl.1.
Oslo opmålingsvesen 18 februar 1932.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for andre arbeider)

Utskifting vinduer

Utleveiensveien 107		85/2075

Utleveiensveien 107 L/3
v/Tone Rustad,
Karl Johans gate 3
0154 OSLO 1

Siv.ing. Helge Sahjerve,
Klingenbergst.5,

0661 OSLO 1

Fortehold:
Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll. Kontrollen er derved ikke kunnet utøves herfra.

For byggesaksjefen

Ole Sandnes
overingeniør

Ole Sandnes
overingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av balkongdør i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ullevålsveien 107 C		83/4098

Byggherre
Einar Storm Rustad
Gullcråsveien 24
0389 OSLO 3

Ansvarshavende
Tømrerm. Knut Tømmernes
Jerpefaret 3 C
0393 OSLO 3

PMB/BS

Dato
25.januar 1985.

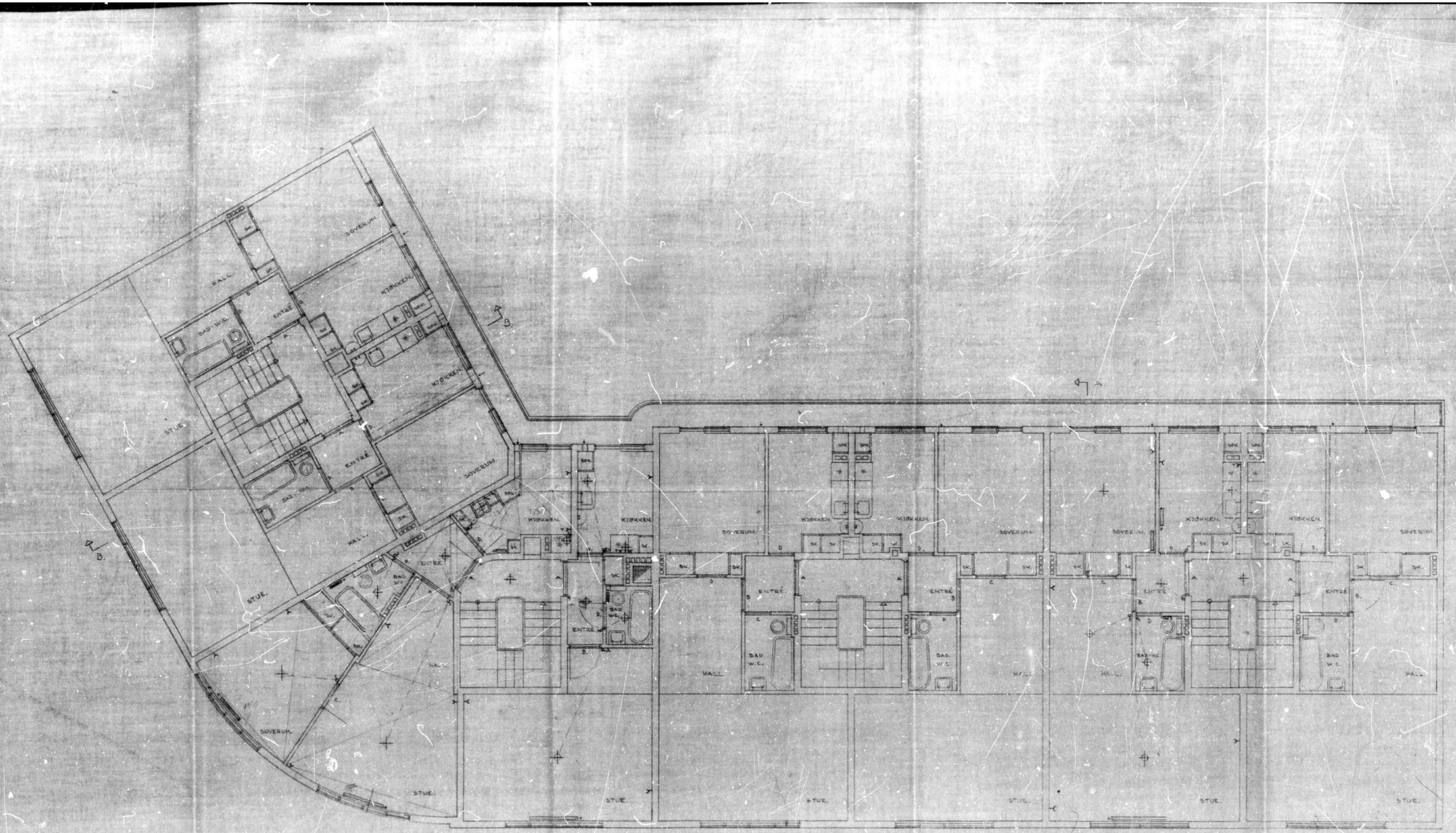
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C 18 ANDVORD



BLEKFOTOGRAFERT: 19 X

B 40

Bygn. 240/32

Skatteetaten

Dato
19.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 931 019 651 Aksjenr 27

Eiendommens adresse:

Ullevålsveien 107C, 0359 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 544 912
Som sekundærbolig:	kr 6 179 649

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ullevålsveien 107C

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	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	14 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.2 km

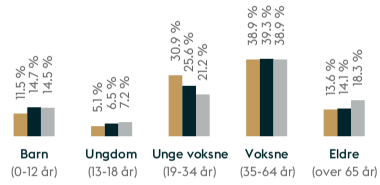
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Blindern Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	4 min 0.3 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

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

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0141/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullevålsveien 107C 0359 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 250 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