PRIVATMEGLEREN
HORISONT

ULLEVÅLSVEIEN 107 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

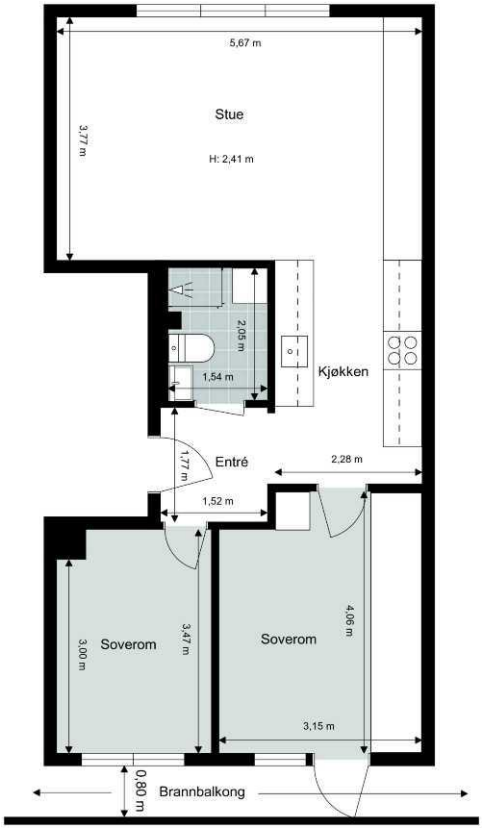
Ullevålsveien 107 C , 0359 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 250

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 17.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2249 **Eiendomsverdi ref nr:** AT2118

Foretak: Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet ny bolig, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens

daniel@martenstakst.no

940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har 3-lags glass. To innerste er isolerglass. Enkelt ytterglass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren har 3-lags glass.
Tilgang brannbalkong fra enheten.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittbærende dekker utført i armert betong. Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl. Saltakskonstruksjon utført med taksperre. Takfall på minst 10-15 grader.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med parkett og flis.
Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.
Merk nedsenket himling med downlights, unntatt i soverom.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2001. Utført i regi av borettslaget. Overflater og innredning er fra 2024.
Mikrosement på vegger. Lagt oppå opprinnelige fliser. Malt gipsplater i tak.
Mikrosement på gulv. Lagt oppå opprinnelige fliser. Varmekabler i gulv.
Elektriske varmekabler
Synlig foliemembran i klemring hovedsluk. Det er to sluk i rommet.
Hovedsluk og hjelpesluk.
Vegghengte dusjdører i glass. Vegghengt servant på servantskap.
Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalteventil under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2024. Glatte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast. Fordelerstamme bak luke i tak bad. Med hovedstoppekraner.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Friskluftsventil i vegg minste soverom, opprinnelig kjøkken.
Vannbåren varme med radiatorer.
Automatsikringer i sikringsskap felles oppgang. Hovedsikring på 35 ampere.
Det er utført kontroll av el anlegg 08/2026. Ingen avvik registrert.

Dok foreligger.
Lokal brannvarsler.

BOD
Bod i kjeller på 11,3 m2. Med vindu.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

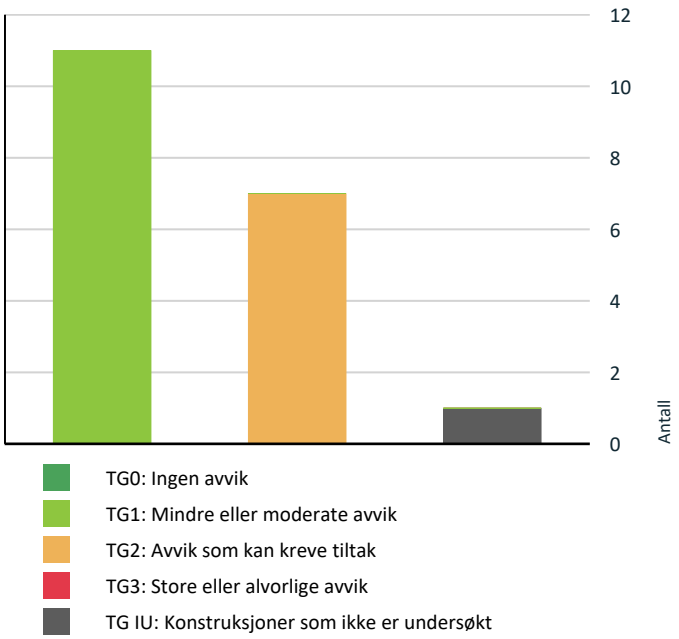
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mht plassering kjøkken. Flyttet til opprinnelig stue. Opprinnelig kjøkken fungerer idag som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

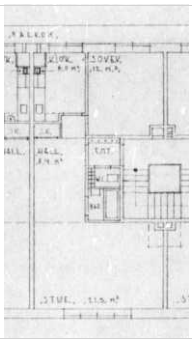
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har 3-lags glass. To innerste er isolerglass. Enkelt ytterglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglassruter eldre enn 35 år. Usikker fremtidig funksjon.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Normal slitasje rammer, karm og pakninger grunnet alder og bruk.
Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren har 3-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Isolerglassruter eldre enn 35 år. Usikker fremtidig funksjon.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Normal slitasje rammer, karm og pakninger grunnet alder og bruk.
Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.

TG IU Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilgang brannbalkong fra enheten.

Brannbalkonger skal fungere som rømningsvei ved brann. Den skal holdes fri for gjenstander som hindrer fri ferdsel og skal ikke brukes til formål som kan hindre dens funksjon som fluktvei.

Eier har informert om at denne ikke skal benyttes grunnet pågående rehabilteringsarbeider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett og flis.
Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis merker/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.
Merk nedsenket himling med downlights, unntatt i soverom.
Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det ble registrert ca 30 mm høydeforskjell mellom kjøkken gulv og entre.

• Forholdet anses å ikke negative konsekvenser for normal bruk av boligen,

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger søknad om våtromsrehabilitering hos plan og bygg. Samt godkjenning av prosjekt. På bakgrunn av dette vurderes badet å være fra 2001 og utført i regi av borettslaget. Merk avvik kan forekomme.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon er det usikkerhet mht utførelsen. Merk at konsekvens av feil utførelse kan være fukt i konstruksjonen og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger. Lagt oppå opprinnelige fliser. Malt gipsplater i tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement på gulv. Lagt oppå opprinnelige fliser. Varmekabler i gulv. Elektriske varmekabler ikke testet av undertegnede. Det er ikke blitt opplyst om avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig foliemembran i klemring hovedsluk. Det er to sluk i rommet. Hovedsluk og hjelpesluk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt.



Hjelpesluk

Tilstandsrapport



Hovedsluk. Synlig foliemembran i klemring sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengte dusjdører i glass. Vegghengt servant på servantskap. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalteventil under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc. Merk vegg mot dusjsone med usikker utførelse. Vurdert som ikke egnet for boring. Apparat for kontroll installasjoner i vegg gav positivt utslag.

Det er for øvrig utført søk etter fuktvariabler, med Protimeter MMS fuktsøker apparat på aktuelle vegger. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Søk etter fuktvariabler med fuktsøk i vegger/gulv våtsone bad. Apparat benyttet er Protimeter MMS 2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2024. Glatte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Søk etter fuktvariabler på gulv kjøkken foran vanninnstallasjoner og kjøl-frys. Apparat benyttet er Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert i platetopp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Ventilator integrert i platetoppp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast. Fordelerstamme bak luke i tak bad. Med hovedstoppekraner.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon





Synlig lekkasjesikring i kjøkkenskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Avløp vask kjøkken

Tilstandsrapport



Avløp servant bad

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Friskluftsventil i vegg minste soverom, opprinnelig kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke friskluftsventiler i boligen utenom minste sov. Ved bytte av vinduer bør disse ha spalteventil i ramme.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap felles oppgang. Hovedsikring på 35 ampere.
Det er utført kontroll av el anlegg 08/2026. Ingen avvik registrert. Dok foreligger.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lokal brannvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

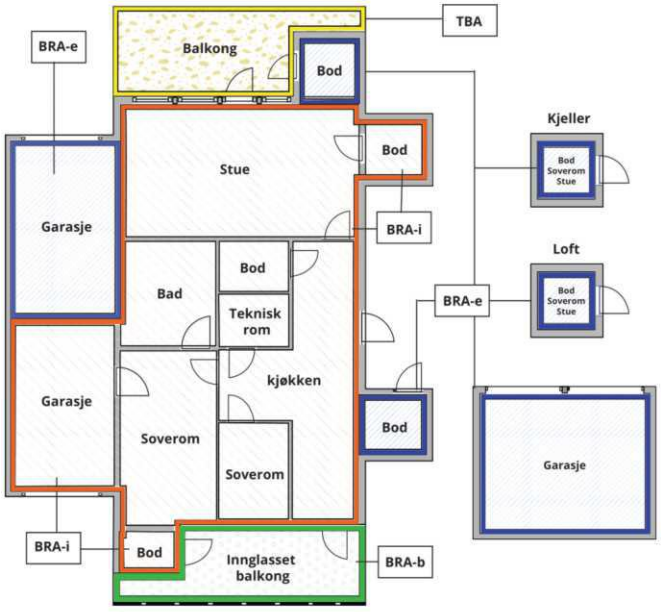
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	59			59	
1. Etasje		11		11	
SUM	**59**	**11**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik mht plassering kjøkken. Flyttet til opprinnelig stue. Opprinnelig kjøkken fungerer idag som soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen pusset opp i 2024. Overflater, kjøkken, overflater og innredning bad, deler av el anlegg, innvendige dører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Christoffer Smedås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	250		0	1014.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 107 C

Hjemmelshaver
Christoffer Smedås og Hanna Kristina Sandstrøm

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Ullevålsv 107 AS	931019651	H0101	OBOS Eiendomsforvaltning ASStandardveien 10581 OSLO	Christoffer Smedås og Hanna Kristina Sandstrøm

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne

Forutsetninger

rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260081
Addresse	Ullevålsveien 107 C		
Postnr.	0359	Sted	OSLO
Selgers navn	Christoffer Smedås		
Selgers navn	Hanna Kristina Sandström		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.Juni 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15.August 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

3506617

Våtrom

Initialer selger:
C S
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C S
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i mur på balkong.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i balkong, grunnet armeringsjern. Styret har vedtatt at der skal utbedre når de vet mer om omfang.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Varmtvann og vaskeri er i kjeller. Ingen kjente feil eller mangler.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, Rejlers Elsikkerhet AS, 26.08.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik eller mangler.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbedring av balkong kan medføre økt felles avgift.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	11.10.2026
Signert av	*Christoffer Smedås*
Signert av	*Hanna Kristina Sandström*

Initialer selger:
C S
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Privatmegleren Horisont
v/Mattias Mattsson
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Mattias@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260081 . Vår ref.: 5291-1-39 Dato: 09.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullevålsveien 107 As
Organisasjonsnr:	931019651
Aksjonær:	Sandström, Hanna Kristina
Medaksjonær:	Smedås, Christoffer
Leilighetsnummer:	39
Aksjeboenhetsnumer:	00021
Adresse:	Ullevålsveien 107 C, 0359 OSLO
Aksjenummer:	379-406
Gnr.	216
Bnr.	250

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - 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 Generalforsamlingen har vedtatt at de som benytter felles vaskeri skal betale kr 150/mnd for tilgang gjennom felleskostnadene. Dagens brannbalkonger må fjernes og erstattes. Estimert kostnad 12 MNOK, planlegges finansiert med låneopptak og økte felleskostnader. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208019090
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo:	7 021 634,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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: 6 219,87,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Internett	199,00	
Felleskostnader	6 020,87	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	70,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 521,-
Annen formue:	12 202,-
Gjeld:	179 914,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208019090
Restsaldo:	171 566,61
Kapitalkostnader:	1 918,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 171 566,61,-, 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: 22 98 89 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 10 500,-
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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, Baker Hansen, Adamstuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av husordensreglene med punkt om postkasse skilting
8. Valg av døråpnere/lukkere til dørene i oppgangene
9. Valg av nye porttelefoner
10. 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 Ullevålsveien 107 As.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Ullevålsveien 107 AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000.

Det har vært mer krevende styreår for noen av styremedlemmene enn det som er normalt så det foreslås noe høyere styrehonorar enn tidligere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000 kr

Sak 7

Oppdatering av husordensreglene med punkt om postkasse skilting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det settes regel på at alle skal skaffe seg samme og ordentlige postkasseskilter. Det er raskt og enkelt å bestille skiltene fra postens firma som tilbyr slikt og det koster ca 200 kroner pr skilt.
Med dette vil det se penere ut i oppgangen. Informasjon om hvor det kan bestilles og annen informasjon rundt dette ligger under Temaer på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret mener det kan settes frist innen 30. august i år for at alle skal få skaffet seg nye skilter.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres med nytt punkt: "Alle beboere skal bestille skilter som informert fra styret.

Sak 8

Valg av døråpnere/lukkere til dørene i oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært stadige problemer med dagens døråpnere/lukkere som enkelt og greit er for gamle og går i stykker.

Styret har vært usikre på om man skal gå over til mekaniske/manuelle døråpnere i alle oppgangene etterhvert som det er problemer i tiden fremover eller om man skal få satt opp nye automatiske døråpnere/lukkere som også vil fungere bedre og ha bedre sikkerhetsfunksjoner enn de som benyttes i dag.

Prisene for slikt står nedenfor og styret vil etter vedtaket bestille det som er valgt av generalforsamlingen etterhvert som det blir behov for utskiftning.

Mekanisk manuell døråpner/lukker: 8837 pr stk

Ny automatisk døråpner/lukker: 52.820 kr/stk

Styrets innstilling

Det er allerede behov for utskiftning i hvertfall oppgang A.

Forslag til vedtak 1

Vi skal bestille mekaniske/manuelle døråpner/lukker etterhvert som dagens løsning må skiftes ut.

Forslag til vedtak 2

Vi skal bestille nye automatiske døråpner/lukker etterhvert som dagens løsning må skiftes ut.

Sak 9

Valg av nye porttelefoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens porttelefoner begynner å ble gamle og inngangene til oppgangene vil se bedre ut med nye port telefoner.

Styret har vurdert slike som ganske mange går over til nå siden de er svært enkle å oppdatere, ikke får forskjellige klistremerker etterhvert som tiden går og man varsles om at folk ringer på via sin mobiltelefon, også om man ikke er hjemme. Men får både lyd og se bilde av de som ringer på slik at det gir en noe bedre sikkerhet enn løsningen med bare lyd. De som ønsker det kan i tillegg skaffe seg porttelefon med lyd og blde for plassering i leiligheten.

Dette er en norsk leverandør og de har sitt kontor i Bogstadveien der all utvikling av løsningen skjer.

Mer informajson kan leses på: https://www.getdefigo.com/no

Total pris: 207.625 kroner

Alternativet er å få på plass ny lignende porttelefon løsning som benyttes i dag som vil være noe rimeligere men styret har ikke fått innhentet forskjellige tilbud på det.

Forslag til vedtak
Det er vedtatt at styret skal iverksette utskiftning av porttelefon løsningen til Defigo eller andre fremtidsrettede løsninger.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Roller og kandidater

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

- Mabel Lorentzen
- Peder Skoglund

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

- Ole Petter Brandsrud

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

- Elisabeth Sjøli

- Henrik Izzet Thommesen

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2026 (for styreåret 2025):

Hva er gjort i styreåret 2025:

- Det har vært noen lekkasjer der det har vært uttrykninger og håndtert som forsikringssaker. Dette har også krevd ekstra innsats av styremedlem for å fange opp vann og hindre større skader.
- Belysning i fellesarealer er skiftet ut fra lysstoffrør og gamle lyspærer til LED belysning.
- Prosjekt for innhenting av tilbud på utskiftning av vinduer og dører for de som ønsker det. Har medført ekstra innsats fra styremedlem.
- Utført forkontroll/befaring av betong/mur på brannbalkongene (OPAK ble benyttet til dette)
- Skiftet lås i fellesvaskeriet og startet med betaling for bruk slik som vedtatt på generalforsamlingen i fjor.
- Booking for bruk av fellesvaskeriet ble lagt ut på Vibbo.
- Lagt ut mer informasjon under Temaer på Vibbo på det styret får spørsmål om eller ønsker å informere ut om.
- Inngåelse av avtaler med faste leverandører innenfor rørlegger, elektriker og lås/adgangssystem tjenester
- Skiftet leverandør av vaktmester- og renholdstjenester til Vaktmester Andersen AS
- Informasjon om leverandører ligger under Temaer på Vibbo og står også på oppslag i oppgangene.
- Gjennomført dugnad.
- Endret og delvis automatisert rutine når eiere bestiller nye nøkler.
- Installert/aktivert Unloc/OBOS Nøkkelen på inngangsdører oppgangene slik at de kan åpnes med mobil app.
- Forsøkt å løse utfordringene rundt automatiske døråpnere og låser dørene til oppgangene.
- Inngikk avtale om Norgespris på strøm til fellesarealene.

Utover dette har det vært utført løpende styrearbeid som besvare henvendelser på telefon og epost, Vibbo meldinger, kontroll av fakturaer og 8 styremøter i tillegg til konstituerende møte og budsjettmøte.

Det har vært svært mye støy fra oppussing av leiligheter og festligheter det siste året. Det hjelper noe at de fleste varsler om dette men styret oppfordrer alle til å informere om slikt så tidlig som mulig så beboere kan planlegge når de skal ha hjemmekontor og besøk.

Oslo Kommune varslet styret om etasjeendring og høyere kommunale kostnader etter henvendelse fra beboer. Dvs at alle leilighetene offisielt er nå en etasje høyere. Kun næringslokaler og inngangsparti/postkasser i første etasje.

Av denne grunn vurderer styret hvordan endre etasjenummerne i oppgangene.

Det vil også merkes på hver dør med leilighetsnummer, adrese og korrekt bruksenhetsnummer.

Det har stadig vært problemer med inngangsdørene til oppgangenes dvs med døråpnere og låser. Dette er satt som egne punkter for generalforsamlingen for hvilket valg som skal følges rundt dette i årene fremover.

OBS: Om forsikringssaker/hendelser:

Vær obs på at etter det er opprettet forsikringssaker så benytter forsikringsselskapene underleverandør for befaring, skadebegrensning, takst og utbedringer. I denne prosessen er det direkte kontakt mellom underleverandøren og den enkelte bolig/beboer. Styret blir ikke oppdatert underveis eller vet hva som skal utføres når. Styret får ofte ikke mer informasjon før forsikringssaken avsluttes og det er snakk om egenandel.

Styrets planlagte aktiviteter:

- Vurdere å få installert bevegelsesfølere for lys i fellesområder/kjellerområdene.
- Gjennomføre prosjekt for utskiftning av vinduer og dører for de leilighetene som ønsker det.
- Gjennomføre utvidet prøver og tester av betong/mur på brannbalkongene (OPAK). Antatt kostnad på rundt 100.000 kroner.
- Legge mer dokumentasjon inn i vedlikeholdsmodulen i styrets administrasjonsløsning.
- Vurdere om det er behov for felles dugnad eller ikke i år.
- Innskjerping av stikler, bord og annet på brannbalkongene. Først varsel deretter skriftlige advarsler dersom det ikke følges opp.
- Muligens utvide dører som benytter mobilnøkkel for åpning.
- Vurdere døråpnere, automatiske eller manuelle
- Reforhandle avtalen med Telia når den utløper i sommer.
- Styret vurderer eventuelle nye «ringetablå» løsninger utenfor oppgangenes inngangsdør.
- Merke alle leilighetenes inngangsdører slik at det står leilighetsnumer og bruksenhetsnummer på dem.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DU1L6-AMADY-QS46L-TI40V-N7MD7-X3UJ4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 13:36:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DU1L6-AMADY-QS46L-TJ40V-N7MD7-X3UJ4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ULLEVÅLSVEIEN 107 AS
ORG.NR. 931019651, KLIENTNR. 5291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 829 830	2 678 076	2 678 000	3 112 854
Garasjer		0	4 839	0	0
Andre inntekter	3	17 641	7 350	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 847 471**	**2 690 265**	**2 683 000**	**3 117 854**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 839	-17 925	-15 500	-19 310
Styrehonorar	5	-128 068	-127 125	-110 000	-134 000
Avskrivninger	13	-9 337	-9 431	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 891	-9 342	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-107 820	-102 895	-108 000	-112 860
Konsulenthonorar		-37 826	-65 250	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-225 732	-292 317	-197 000	-363 000
Forsikringer		-217 241	-188 914	-224 000	-250 880
Kommunale avgifter	8	-396 768	-362 167	-403 000	-455 000
Energi/fyring	9	-227 580	-268 431	-300 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 729	-74 414	-78 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-283 827	-278 008	-282 000	-294 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 753 658**	**-1 796 221**	**-1 734 500**	**-1 961 320**
DRIFTSRESULTAT		**1 093 813**	**894 044**	**948 500**	**1 156 534**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 873	4 150	0	0
Finanskostnader	12	-512 454	-555 433	-528 000	-458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-509 581**	**-551 283**	**-528 000**	**-458 000**
ÅRSRESULTAT		**584 232**	**342 761**	**420 500**	**698 534**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		584 232	342 761		

ULLEVÅLSVEIEN 107 AS
ORG.NR. 931019651, KLIENTNR. 5291

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	924 360	933 697
Tomt		35 000	35 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**959 360**	**968 697**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 584	10 759
Forskuddsbetalte kostnader		24 632	19 087
Andre kortsiktige fordringer		0	8 903
Driftskonto OBOS-banken		613 502	518 776
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 816	5 650
Sparekonto OBOS-banken		680	657
SUM OMLØPSMIDLER		**649 215**	**563 832**
SUM EIENDELER		**1 608 575**	**1 532 529**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	114 500	114 500
Udekket tap	15	-6 023 066	-6 607 298
SUM EGENKAPITAL		**-5 908 566**	**-6 492 798**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 363 247	7 785 655
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 363 247**	**7 785 655**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 760	57 273
Leverandørgjeld		58 003	165 923
Skyldige offentlige avgifter	17	8 094	8 065
Påløpte renter		2 581	2 956
Annen kortsiktig gjeld	18	5 455	5 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**153 894**	**239 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 608 575**	**1 532 529**
Pantstillelse	19	12 350 000	12 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Ullevålsveien 107 As

Lars Egil Sætrang /s/ Axel Reuben S. Ødegaard /s/ Line Merete Lund /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

Balkong	6 684
Felleskostnader	2 544 444
Forretningslokale	161 482
Garasje	31 600
Internett	71 520
Vaskeri	14 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 829 830**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	12 261
Nøkler	2 380
Parkering	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 641**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 540
Arbeidsgiveravgift	-18 699
Gaver til ansatte	-600
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 839**

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 2024/2025	-128 068
SUM STYREHONORAR	**-128 068**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 891
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 891**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 672
Drift/vedlikehold VVS	-32 415
Drift/vedlikehold elektro	-81 271
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 003
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-4 372
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-225 732**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 356
Vann- og avløpsgebyr	-273 398
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-114 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-396 768**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-227 580
SUM ENERGI / FYRING	**-227 580**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 600
Diverse utstyr	-596
Vaktmestertjenester	-141 021
Renhold ved firmaer	-115 566
Andre driftskostnader	-15 945
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-3 149
Bank- og kortgebyr	-2 910
Øreavrunding	-51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-283 827**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	337
Andre renteinntekter	444
SUM FINANSINNTEKTER	**2 873**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-512 454
SUM FINANSKOSTNADER	**-512 454**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	443 128
Oppskrevet 1992	500 000
Avskrevet tidligere	-9 431
Avskrivning 1%	-9 337
SUM BYGNINGER	**924 360**

Tomten er kjøpt
Gnr.216/bnr.250

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

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 AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-8 904 490	
Nedbetalt tidligere	1 118 835	
Nedbetalt i år	422 408	
		-7 363 247
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 363 247**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 278
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 094**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-5 455
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 455**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 363 247
TOTALT	**7 363 247**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

	924 360
Tomt	35 000
TOTALT	**959 360**

.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 5291 **Selskapsnavn:** ULLEVÅLSV 107 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ULLEVÅLSV 107 AS

Organisasjonsnummer: 931019651
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Baker Hansen, Adamstuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Yngvild Storli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000.

Det har vært mer krevende styreår for noen av styremedlemmene enn det som er normalt så det foreslås noe høyere styrehonorar enn tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160.000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppdatering av husordensreglene med punkt om postkasse skilting

Styret foreslår at det settes regel på at alle skal skaffe seg samme og ordentlige postkasseskilter. Det er raskt og enkelt å bestille skiltene fra postens firma som tilbyr slikt og det koster ca 200 kroner pr skilt.
Med dette vil det se penere ut i oppgangen. Informasjon om hvor det kan bestilles og annen informasjon rundt dette ligger under Temaer på Vibbo.

Styrets innstilling
Styret mener det kan settes frist innen 30. august i år for at alle skal få skaffet seg nye skilter.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene oppdateres med nytt punkt: "Alle beboere skal bestille skilter som informert fra styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av døråpnere/lukkere til dørene i oppgangene

Det har vært stadige problemer med dagens døråpnere/lukkere som enkelt og greit er for gamle og går i stykker.

Styret har vært usikre på om man skal gå over til mekaniske/manuelle døråpnere i alle oppgangene etterhvert som det er problemer i tiden fremover eller om man skal få satt opp nye automatiske døråpnere/lukkere som også vil fungere bedre og ha bedre sikkerhetsfunksjoner enn de som benyttes i dag.

Prisene for slikt står nedenfor og styret vil etter vedtaket bestille det som er valgt av generalforsamlingen etterhvert som det blir behov for utskiftning.

Mekanisk manuell døråpner/lukker: 8837 pr stk

Ny automatisk døråpner/lukker: 52.820 kr/stk

Styrets innstilling
Det er allerede behov for utskiftning i hvertfall oppgang A.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi skal bestille mekaniske/manuelle døråpner/lukker etterhvert som dagens løsning må skiftes ut.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vi skal bestille nye automatiske døråpner/lukker etterhvert som dagens løsning må skiftes ut.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Det bestilles manuelle døråpner etterhvert som dagens løsning må skiftes ut, og kan videre vurdere utskiftning av døren ved behov.

✅ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av nye porttelefoner

Dagens porttelefoner begynner å ble gamle og inngangene til oppgangene vil se bedre ut med nye port telefoner.

Styret har vurdert slike som ganske mange går over til nå siden de er svært enkle å oppdatere, ikke får forskjellige klistremerker etterhvert som tiden går og man varsles om at folk ringer på via sin mobiltelefon, også om man ikke er hjemme. Men får både lyd og se bilde av de som ringer på slik at det gir en noe bedre sikkerhet enn løsningen med bare lyd. De som ønsker det kan i tillegg skaffe seg porttelefon med lyd og blde for plassering i leiligheten.

Dette er en norsk leverandør og de har sitt kontor i Bogstadveien der all utvikling av løsningen skjer.

Mer informajson kan leses på: https://www.getdefigo.com/no

Total pris: 207.625 kroner

Alternativet er å få på plass ny lignende porttelefon løsning som benyttes i dag som vil være noe rimeligere men styret har ikke fått innhentet forskjellige tilbud på det.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det er vedtatt at styret skal iverksette utskiftning av porttelefon løsningen til Defigo eller andre fremtidsrettede løsninger.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret får mandat til å undersøke ulike løsninger for porttelefon og tar årsmøtets innspill til etterretning.

✅ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mabel Lorentzen
Peder Skoglund

Følgende stilte til valg:
Mabel Lorentzen
Peder Skoglund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Petter Brandsrud

Følgende stilte til valg:
Ole Petter Brandsrud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Izzet Thommesen
Elisabeth Sjøli

Følgende stilte til valg:
Henrik Izzet Thommesen
Elisabeth Sjøli

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.10.24
Selskapsnummer: 5291 **Selskapsnavn:** ULLEVÅLSV 107 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Linn Skjærstad Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lars Egil Sætrang

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557530376078

Dokument

Ekstraordinær Årsmøteprotokoll til signering - Ullevålsveien 107 AS
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-10-28 09:30:57 CET (+0100) av Thomas Wiik (TW1)
Ferdigstilt den 2024-10-28 09:33:46 CET (+0100)

Initiativtaker

Thomas Wiik (TW1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
thomas.wiik@obos.no

Underskriverne

Thomas Wiik (TW2)
thomas.wiik@obos.no
Signert 2024-10-28 09:32:01 CET (+0100)

Linn Skjærstad Johansen (LSJ)
linjoh32@gmail.com
+4747285815
Signert 2024-10-28 09:33:46 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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, 31.05.2016 og 09.04.2025.

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 to 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.

11. Avskiltede eller kjøretøy uten gyldig forsikring er ikke tillatt på eiendommen eller i garasjen.

12. Eiere er pålagt å være registrert og benytte Vibbo som kommunikasjonskanal til styret/boligaksjeselskapet. Eiere er pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon

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.

- Man skal ta hensyn til naboer under fester. På grunn av lydforhold i bygningen er det ikke tillatt med musikk- og feststøy på nivå med nattklubb. Bruk av kraftig bassutstyr er ikke tillatt. Det skal være nattero etter kl 23:00, og vinduene mot bakgård stenges.

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.

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.

11. Alle beboere skal bestille skilter som informert fra styret.

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
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 06.05.2024
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 09.04.2025
Tillegg nytt punkt 11. vedtatt på generalforsamling 08.04.2026

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 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)

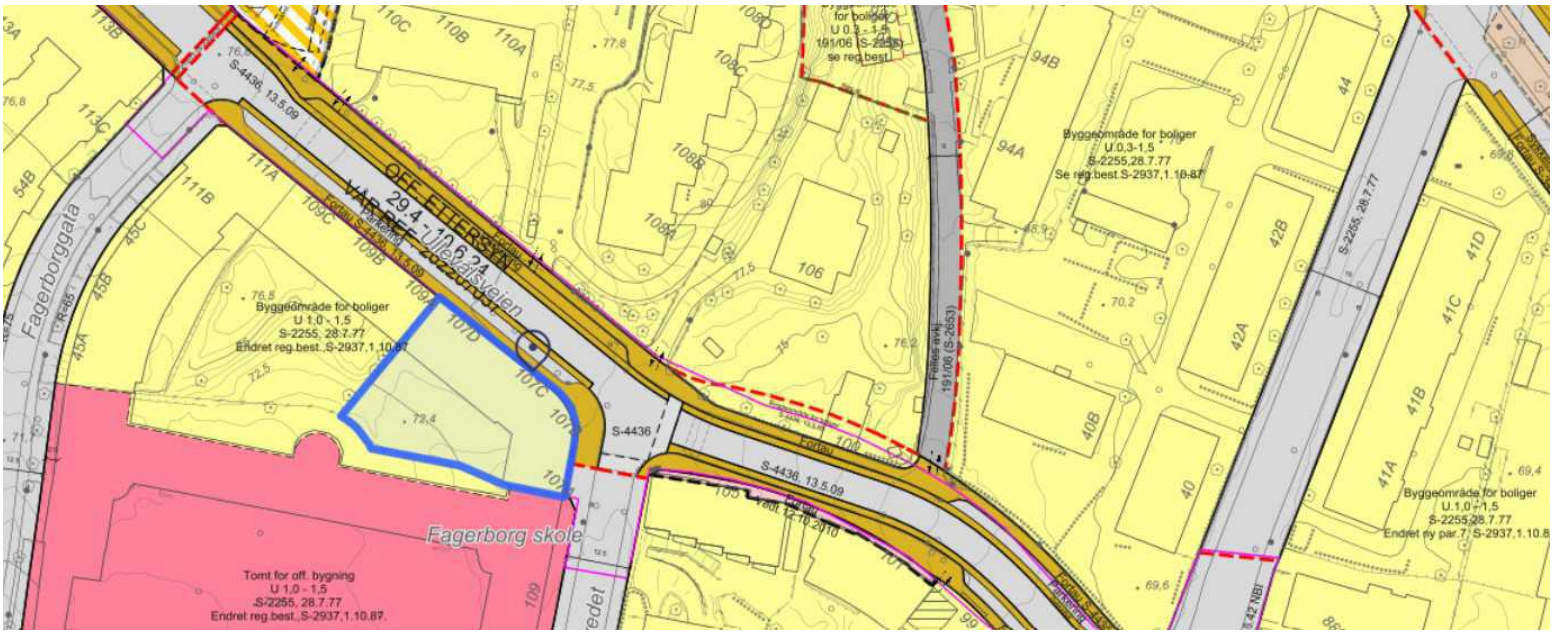
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.


Fagerborggata
S-4436 13.5.09
Ullevålsveien
Fortau
Parkering
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Tomt for off. bygning
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Fagerborg skole
S-4436
Vedt. 12.10.2010
Byggeområde for boliger
U 0,3-1,5
S-2255,28.7.77
Se reg.best S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret ny par.7, S-2937,1.10.8
S-2255, 28.7.77
106
107A
107B
107C
107D
108A
108B
108C
108D
109
110A
110B
110C
111A
111B
111C
40
40B
41A
41B
41C
41D
42A
42B
44
45A
45B
45C
54B
94A
94B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BAD AS
Storoveien 41
0487 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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Moderne Byggfornyelse AS v/ Erland Holseth
Brochmansgate 9
0470 OSLO

27 JAN. 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111164-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 107	Eiendom:	216/250/0/0
Tiltakshaver:	Ullevålsveien 107 AS v/ Hege Moe	Adresse:	Ullevålsveien 107 B, 0359 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS v/ Erland Holseth	Adresse:	Brochmansgate 9, 0470 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av våtrom)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

C. Vernhardsson

Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Ullevålsveien 107 A.S, v/Hege Moe, Ullevålsveien 107 B, 0359 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 01.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201608751-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sondre Sanna	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 107C	Eiendom:	216/250/0/0
Tiltakshaver:	Benedikte Landsnes	Adresse:	Ullevålsveien 107C, 0359 OSLO
Søker:	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Ullevålsveien 107 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom i leilighet H0501, mottatt 30.08.2016.

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 du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Sondre Sanna - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Benedikte Landsnes, Ullevålsveien 107C, 0359 OSLO, blandsnes@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 ✆ 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Utskifting vinduer**

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpe nr.
Ullevålsveien 107		85/2075

Byggherre

Ullevålsveien 107 A/S
v/Tone Rustad,
Karl Johans gate 3
0154 OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Holge Schjerve,
Klingenbergst.5,

0161 OSLO 1

Gnr/Bnr

Dato
16. mai 1985.

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

Forbehold.

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

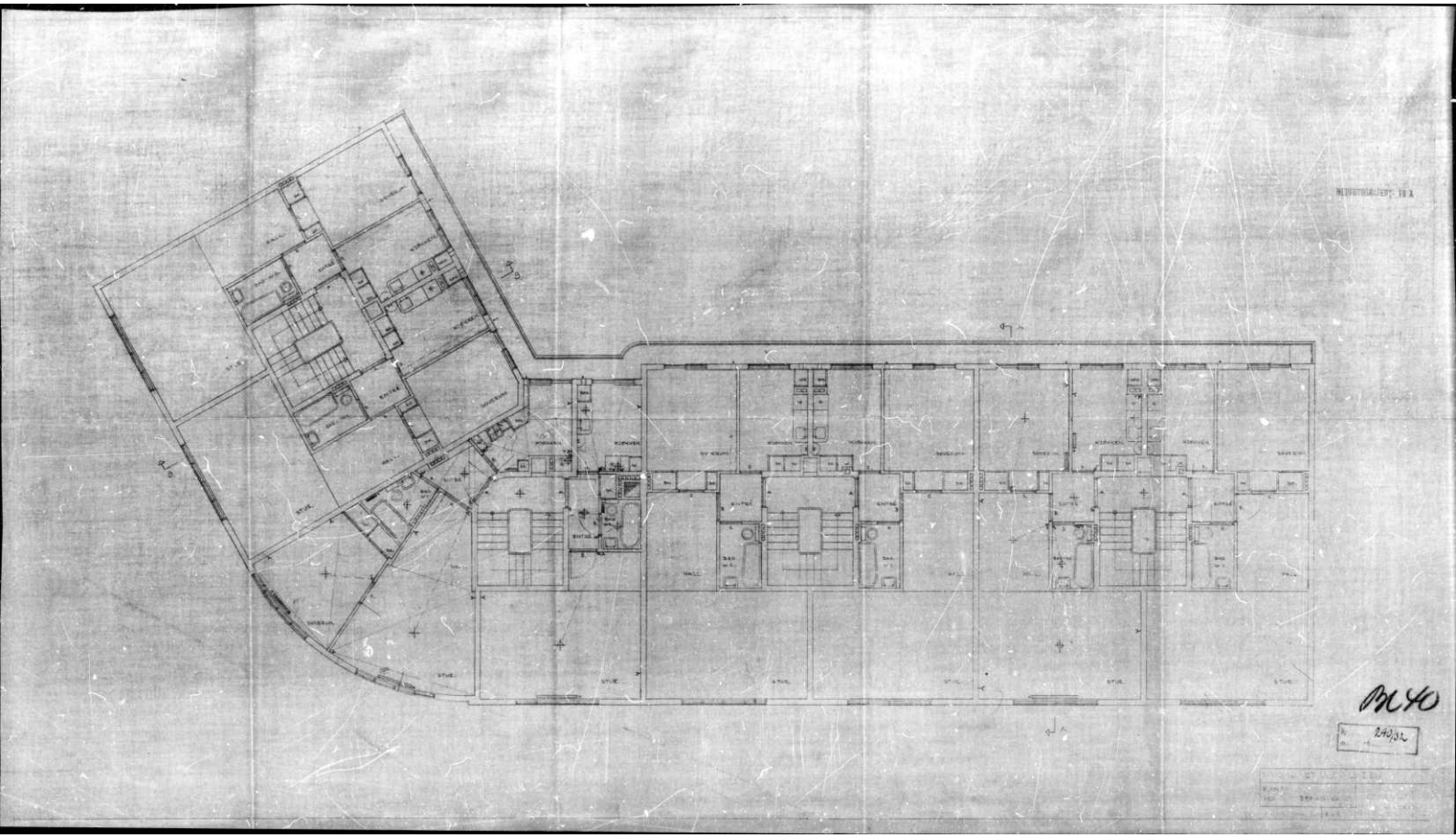
For byggningssjefen

Ole Sandnes
Byggningsinspektør

Ole Sandnes
overingeniør

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

SKI C-14 ANDRIDAT



Anmeldelse. M. D. 1.
å kapninger.

BYGNINGSRÅDET OSLO 290/32.

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 107 Ullevaalsveien

Indlevert 13 - feb. 1932. Attestert Disponenten med kommandittisten

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16 de feb. 1932

Christiansen.

Op. 172
Mott. 17 FEB 1932

Byg. chefen Jr. nr. 218.
mott. 18 FEB 1932

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

Meisfjorden

H. N. Wahl

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199907435 – 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Ullevålsveien 107 B

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av balkongdør i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ullevålsveien 107 C		85/4098

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

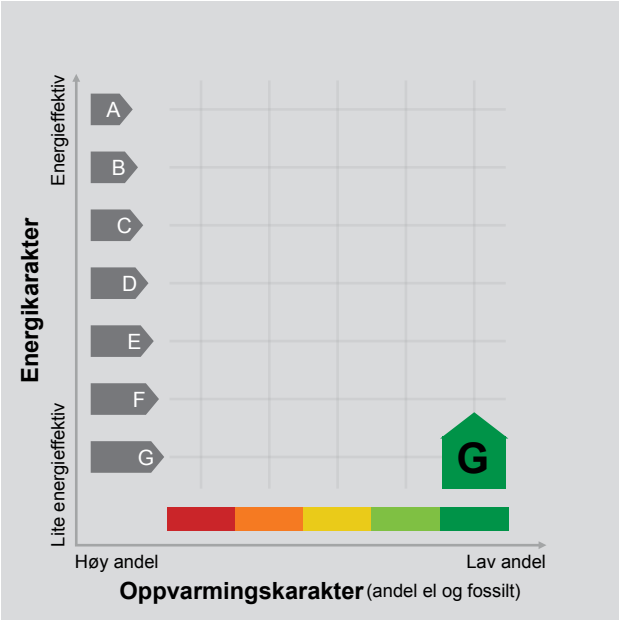
Per M.Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 107C
Postnummer	0359
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528280
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	d38cb819-720b-4b88-8dd0-f25717c209a1
Dato	12.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullevålsveien 107C
Postnummer: 0359
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 12.06.2023 15:43:36
Energimerkenummer: d38cb819-720b-4b88-8dd0-f25717c209a1

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 216
Bruksnummer: 250
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80528280

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

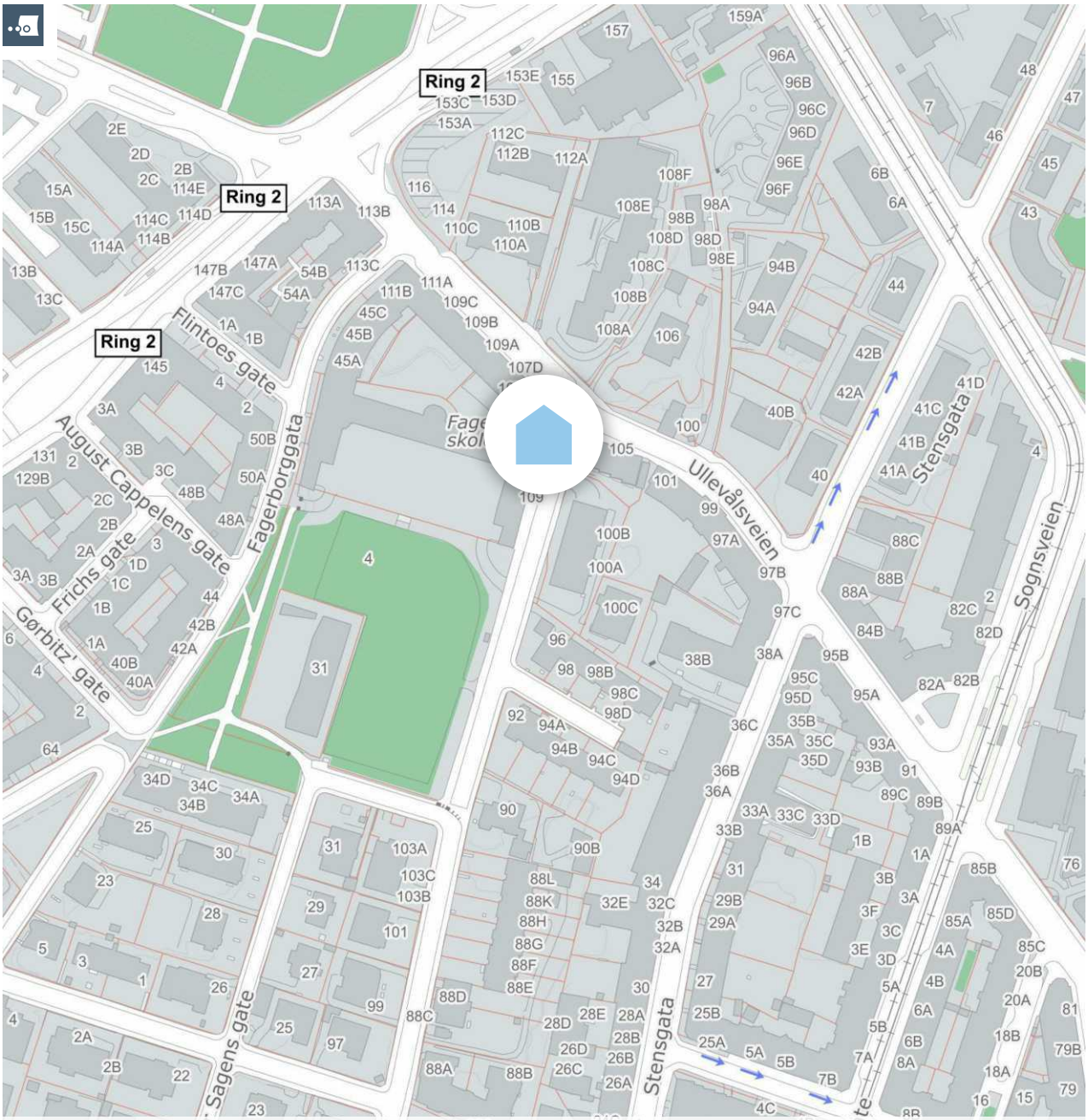
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: 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.



Meglers verdivurdering

ULLEVÅLSVEIEN 107 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 19.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsveien 107 C, 0359 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 216 BNR 250 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 4

Verdivurdert til

6 800 000

171 566	6 971 566	118 162
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1934

Fellesutgifter	6 220
Formue	12 202
Soverom	2
Etasjer	2

Strøken 3-roms - Oppusset i 2021 - God standard - Sentral & attraktiv beliggenhet -

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Ullevålsveien 107C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	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	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	1 min
Joker Fagerborg	2 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Ullevål Sykehusapotek	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	13 min

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 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Ullevålsveien 107C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stensgate 36C - 10938	3 min
Stensgate 36C - 10935	3 min

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	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

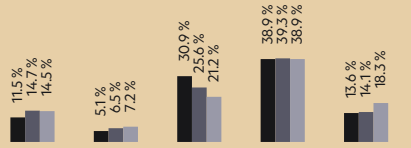
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 å... 16 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	1 min
Joker Fagerborg	2 min

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 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

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

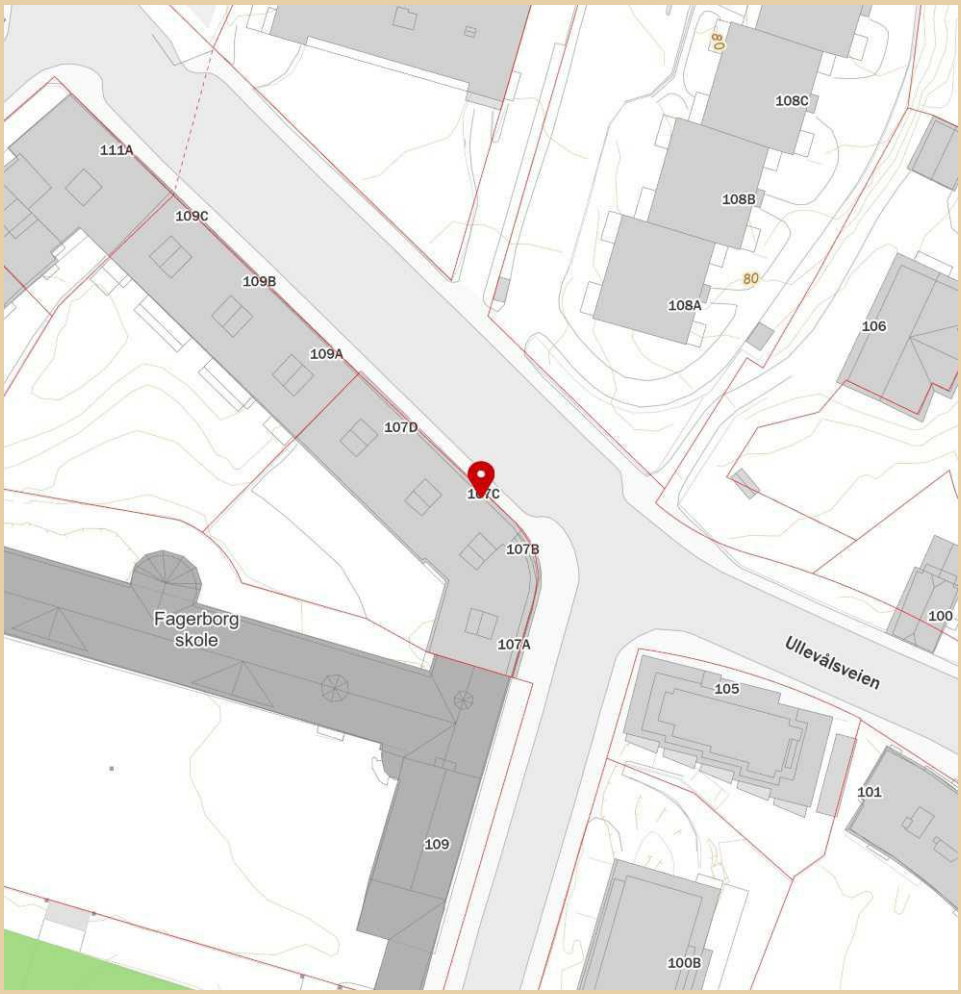
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

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 2026

Ullevålsveien 107C

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	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	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	1 min
Joker Fagerborg	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Ullevål Sykehusapotek	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	13 min

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 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullevålsveien 107 C, 0359 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 250, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
