

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Omkostn.: Kr 161 350,-
Total ink omk.: Kr 6 561 350,-
Felleskostn.: Kr 2 390,-
Selger: Bjørg Øksnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 63/70 kvm
Tomtstr.: 31766.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 1080
Snr. 139
Oppdragsnr.: 1007250093

Lys og fin leilighet med balkong på hele 14 m² - Modernisert i 2019-21 - Peis - 3 boder -

Velkommen til Åsstubben 58!

Meget sentralt og attraktivt beliggende på Ullernåsen/Åsjordet. Kort vei til offentlig kommunikasjon som T-banestasjon på Åsjordet (ca. 2 minutters gange fra leiligheten) og Ullernåsen (ca. 5 min gange), samt bussforbindelser i Vækerøveien og på Ring 3/Ullernchausséen, med bl.a. direkte buss til Fornebu.

Leiligheten kan fremheves med:

- Moderne kjøkken og bad begge fra 2019
- Ny enstavs parkett
- Alle vegger malt
- Nye innvendige dører
- Solrik balkong på 14 m²
- Heis i bygget direkte fra garasje
- Garasjeplass med opplegg for elbil lader
- Godt med gjesteparkering
- Peis
- Vaktmester
- Nytt røropplegg med nisjeskap i gang
- Fornytt elektrisk anlegg med dokumentasjon
- Bod på balkong på ca 2 m²
- Kjellerboder på ca 5 m²
- Tv og internett inkl. - fiber!
- Varmtvann inkl.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	67
Ferdigattest	70
Originale tegninger	75
Energiattest	76
Reguleringskart	83
Meglerbrev	89
Årsberetning	92
Protokoll	137
Husordensregler	146
Vedtekter	152
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod på balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 2,3 m². Boden er merket med nr 139. Bod ved parkeringsplass er målt til ca 2,8 m². Boden er merket med nr 6.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

31766.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt på ca 31.800, i følge Norges Eiendommer. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger

for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Meget sentralt og attraktivt beliggende på Ullernåsen/Åsjordet. Kort vei til offentlig kommunikasjon som T-banestasjon på Åsjordet (ca. 2 minutters gange fra leiligheten) og Ullernåsen (ca. 5 min gange), samt bussforbindelser i Vækerøveien og på Ring 3/Ullernchausséen (ca. 10 minutter å gå), med bl.a. direkte buss til Fornebu.

Området består hovedsakelig av lavblokker med omkringliggende bilfrie grøntarealer. Ca. 5 minutters gange til bl.a. dagligvarebutikk (søndagsåpen med post i butikk) ved Åsjordet T-banestasjon. Nærmeste handlesentre er CC Vest og Røa sentrum med de fleste typer forretninger, spisesteder og servicetilbud. Nærhet til tur- og friområder på Bogstad, Mærradalen, Sørkedalen og Nordmarka.

Barne- og ungdomsskoler i umiddelbar nærhet. Sogner til Bjørnsletta skole som kun er 10 minutters gange fra leiligheten. Barnehager og flere typer idrettstilbud i nærområdet.

Adkomst

Adkomst fra Åsstubben. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Slalåmveien barnehage, Kjosjordet barnehage og Mærradalen barnehage.

Skolekrets

Bjørnsletta skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Ullernåsen med linje 1, 2, 3 og 5 ca 300 m

Buss: Blokkajordet med linje 23 ca 1 km

Trikk: Sollerud med linje 13 ca 1,5 km

Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca 3,9 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1984 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendig fasade forblendet med teglstein. Flatt tak, tekket med papp/membran. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad renoverte fullt ut høst 2019 . Har skriftlig dokumentasjon og bilder

Arbeid utført av: Go' huset AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: ? Vet ikke type

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Både bad og kjøkken renoverte 2019 av firma

Arbeid utført av: Go'huset

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Maur i jorda i terrasseplantekassen

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: 2019

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Skal byttes august 2025 jeg har bensinbil

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Det var tidl det året jeg flyttet inn

Radonmåling

År 2023

Verdi: vet ikke , jeg bodde her ikke da

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Bygget er fra 1983!! Vet ikke konkret. Sameiet skifter ut vinduer/terrassedør ved behov etter søknad. Det settes av penger til heis

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Maur i jorda på terrassen, jeg fikk fjernet den i fjor og prøver nå også

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder entré, soverom, bad, stue i delvis åpen løsning med kjøkken samt utgang til flott balkong fra stuen. Balkongen er ca 14 m² og har bod i tilknytning på ca 2 m². Leiligheten disponerer også to kjellerboder på ca 5 m² tilsammen samt garasjeplass i lukket anlegg.

Entré med gode oppbevaringsplasser og porttelefon. Soverom med god plass til dobbeltseng + nattbord, innebygd skyvedørsgarderobe og mulighet for hjemmekontor. Badet ble pusset opp i 2019 og er flislagt med varme i gulvet, flott dusjsone med regnfallsdusj og glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Stuen har utgang til stor og flott balkong på hele 14 m² med god plass til utemøblement, samt en utebod på ca 2 m². Stuen har peis midt i rommet som skaper god atmosfære, samt god plass til både sofagruppe og spisegruppe, noen som er meget praktisk med den delvis åpne løsningen til kjøkkenet. Kjøkkenet er også fra 2019 fra Ikea med integrerte hvitevarer, inkludert vinskap. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983. Glatte, folierte innerdører.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen er målt til ca 14 m². Betongdekke. Utvendig stikkontakt og lysarmatur. Markise er montert. Utvendig, uisolert bod med liggende kledning på ca 2,4 m². Rakkverk i betong med romslig

blomsterkasse. Rekkverkshøyde målt til ca. 57 cm.

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers laminat.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

Himling:

Glatte, malte himlingsflater. Downlights på bad og soverom. Nedfelt spottkasse i stuen. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Radon:

Eier opplyser at det ble gjennomført Radonmåling i 2023. Radonmålingene er ikke fremlagt for takstmann.

Pipe og ildsted:

Peis med innsats i stuen.

Bad:

Flislagt baderom fra 2019. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plasts luk med synlig membran og klemring. Servantskap med glatte, folierte fronter og nedfelt servant.

Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassvegg, luk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via lyslist (LED) under overskap. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og kombi kjøl/frys.

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Avtrekk via ventiler.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 32 A og 7 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Info fra takstmann:

Bad ble pusset opp i oktober og november 2019. Kjøkken ble pusset opp i september 2019.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Balkong
- Overflater gulv bad
- Etasjeskille
- Ventilasjon
- Avtrekk kjøkken

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg følgende:

- Elbil lader
- PH-lampe over spisebord
- Hang it all knaggrekke på soverom og i gang

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert. Fiber fra Telenor.

Parkering

Garasjeplass medfølger boligseksjonen. Nåværende elbillader fjernes grunnet

sameiets bytting til ny modell. Kjøper kan bestille ny.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89834072

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Leiligheten disponerer to stk eksterne boder.

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt peis i stue.

Info strømforbruk

I 2024 hadde selger et forbruk på 1879 KWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert.

Formuesverdi primær

Kr 1 425 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 700 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

65/21621

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, tv og internett, forretningsførsel og drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 390

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Andel fellesformue

Kr 36 194

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Ullernskogen Boligsameie

Organisasjonsnummer

971279699

Om sameiet

Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.08.83.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr -234 501,-

Budsjett for 2025 er kr -1 185 444,-

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 1080, seksjonsnummer 139 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

23.08.1983 - Dokumentnr: 23742 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 139

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/21621

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 200 SEKSJONER

SEKSJON NR 1-119 OG NR 121- 200 HAR ANDEL AV SNR 120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Øvre Ullern terrasse 17 - Bruksendring fra bolig til næring

Saksnummer: 202206545

Øvre Ullern terrasse 17 - Ombygging og bruksendring av bassenghus - Innvendige endringer og fasadeendringer på enebolig

Saksnummer: 202553375

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

160 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

161 350 (Omkostninger totalt)

172 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 572 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 575 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

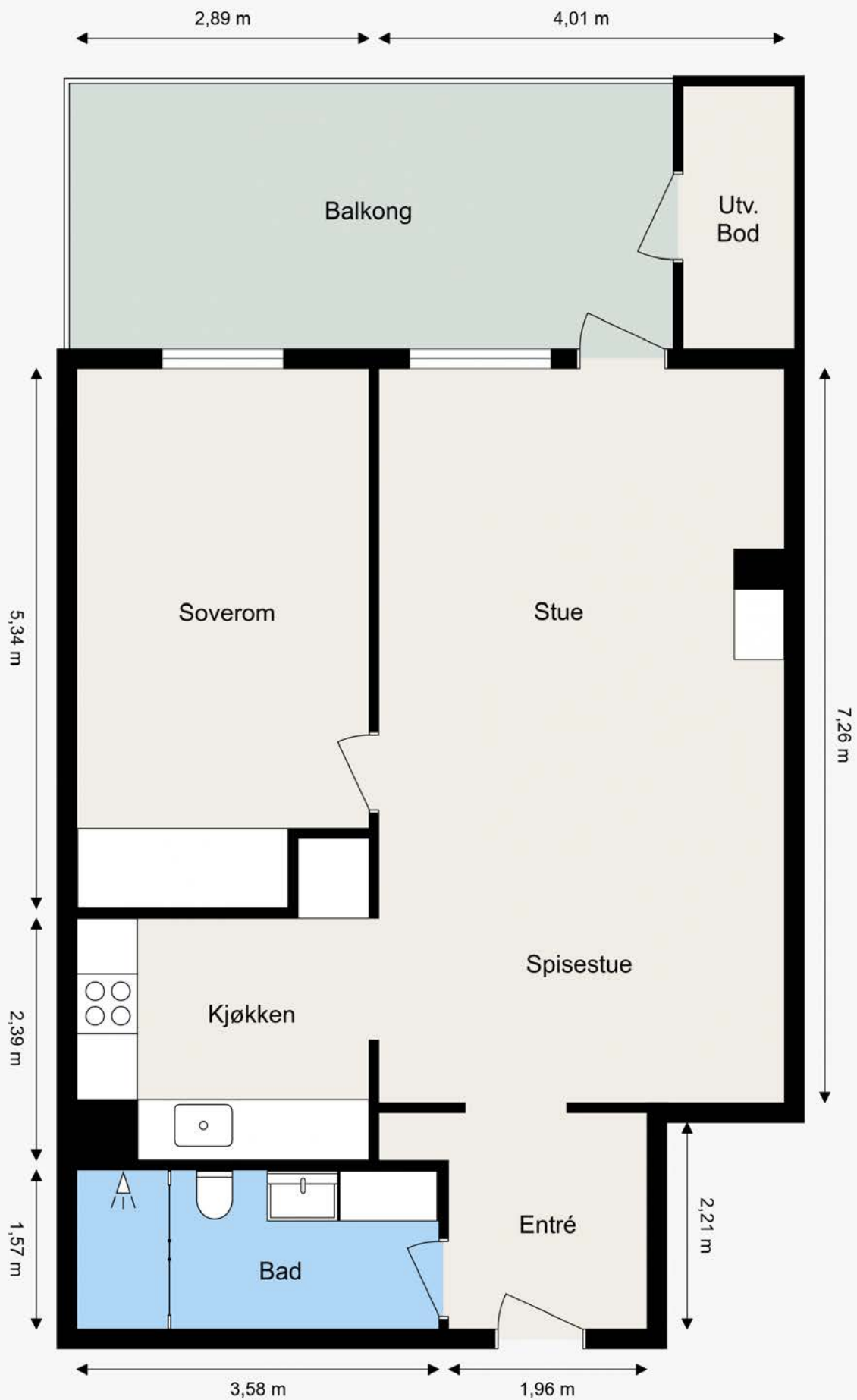
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

13.08.2025





1. Etasje
Åsstubben 58, 0381 Oslo







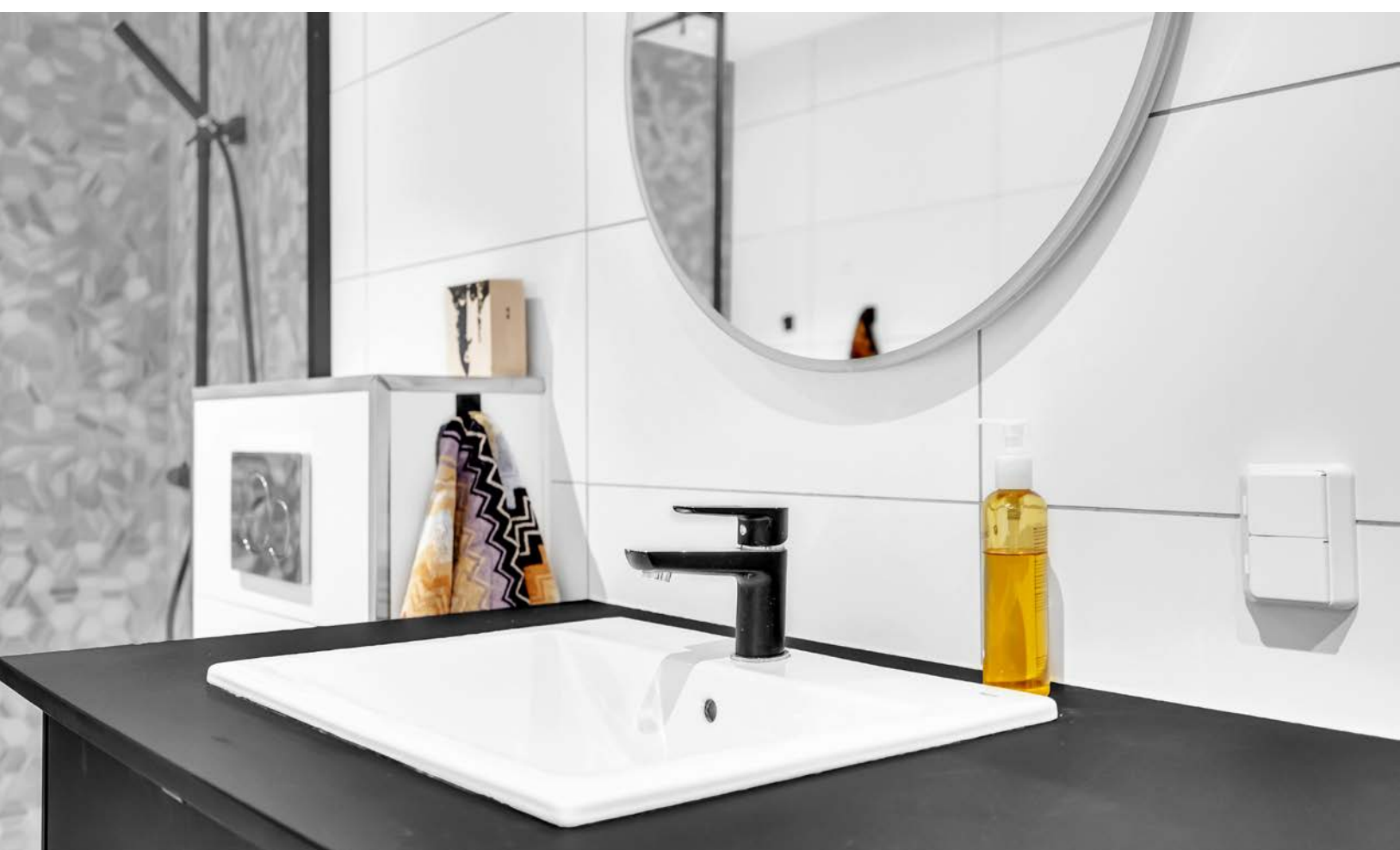






















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Åsstubben 58, 0381 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 1080, snr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 22030-25146

Referansenummer: WN2005

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Ullern.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via peis, panelovner og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 14 m².
Betongdekke.
Utvendig stikkontakt og lysarmatur.
Markise er montert.
Utvendig, uisolert bod med liggende kledning på ca 2,4 m².
Rekkverk i betong med romslig blomsterkasse.

Flislagt baderom fra 2019.
Servantskap med glatte, folierte fronter og nedfelt servant.
Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminate benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer to stk eksterne boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

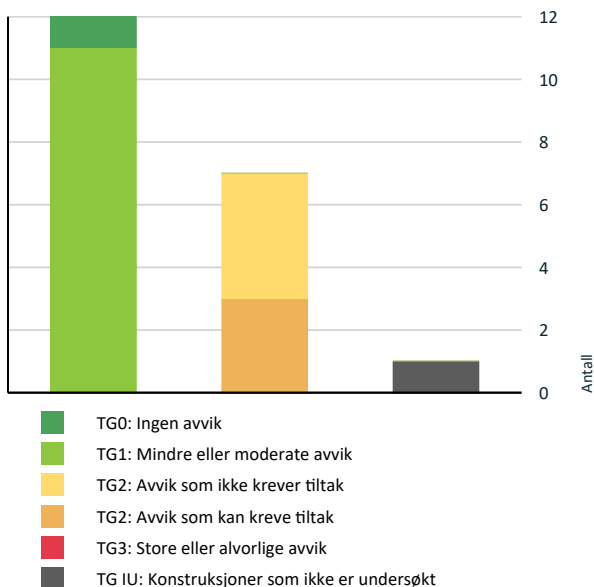
2-roms leilighet i 1.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

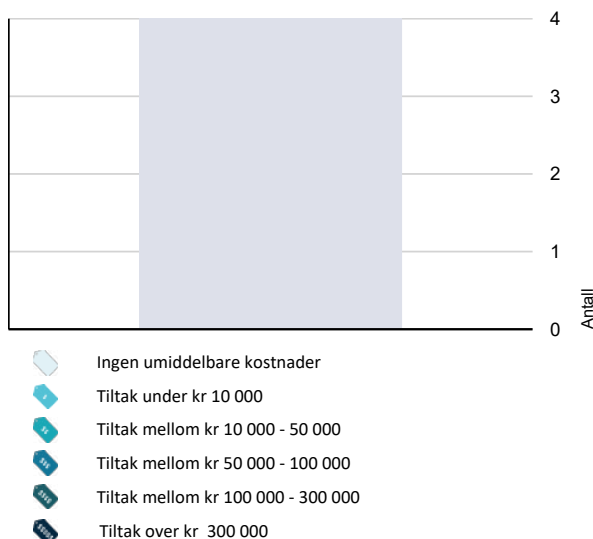
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1. etasje med balkong:

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1984

Kommentar
Ifllg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983. .

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 14 m².

Betongdekke.
Utvendig stikkontakt og lysarmatur.
Markise er montert.
Utvendig, uisolert bod med liggende kledning på ca 2,4 m².
Rekkverk i betong med romslig blomsterkasse.
Rekkverkshøyde målt til ca. 57 cm.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1984 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade forblendet med teglstein.

Flatt tak, teknet med papp/membran.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1984 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og soverom.

Nedfelt spottkasse i stuen.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviser riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruer i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Eier opplyser at det ble gjennomført Radonmåling i 2023.
Radonmålingene er ikke fremlagt for takstmann.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stuen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2019.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

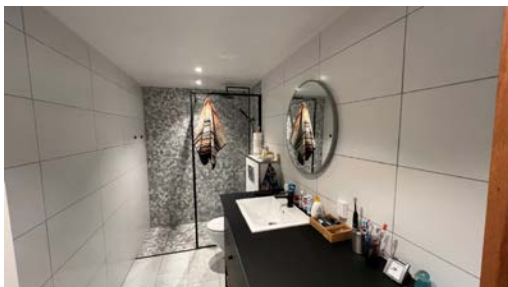
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det påpekes noe bom (hulrom) under enkelte fliser.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Det påpekes et snev av motfall på siste flis før nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

Motfall:

Avviket bør utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes mest mulig effektivt til sluk. Selv om avviket anses som mindre, og høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og sluk er tilstrekkelig ivaretatt, vil vannet fortsatt søke mot sluk over tid. For optimal funksjon og forebygging av fuktskader anbefales likevel utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og nedfelt servant.

Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrtt blandebatteri.

Tilstandsrapport

Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring (fast innredning). Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Lamine benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, venskap og kombi kjøl/frys.

Komfyrvakt er ikke montert iht krav.
Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

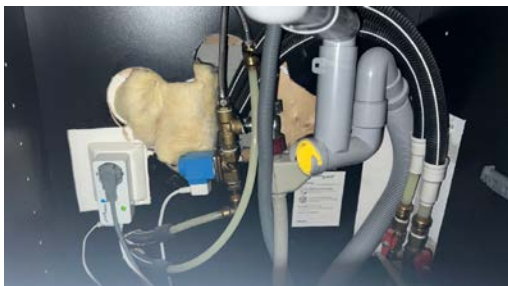
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 7 fordelingskurser.

Selvvlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Elanlegget i sin helhet med unntak av:
-Bad fom bryterpanel.
-Uteområde
-Kurs til platetopp"

Datert 2019-10-14.

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Tilstandsrapport

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

2-roms leilighet i 1.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	2		65	14
Kjeller (boder)		5		5	
SUM	63	7			14
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller (boder)		Bod, Bod (ved parkeringsplass)	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen er målt til ca 14 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Bod på balkong.

Boden er målt til ca 2,4 m².

Arealet er medtatt under BRA-e i gjeldende etasje.

—

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.

Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 2,3 m².

Boden er merket med nr 139.

Bod ved parkeringsplass er målt til ca 2,8 m².

Boden er merket med nr 6.

Iht. opplysninger fra forretningsfører (megleropplysninger) så følger parkering seksjonen.

Parkeringsplassen er målt til ca 12,4 m².

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser:

Bad ble pusset opp i oktober og november 2019.

Kjøkken ble pusset opp i september 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1.etasje med balkong:	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Björg Øksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1080		139	31800 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Åsstubben 58

Hjemmelshaver

Øksnes Björg

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsstubben 58 ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Ullern, sørvest i Oslo. Området består hovedsakelig av villa- og blokkbebyggelse i rolige omgivelser, med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvareforretning og offentlig transport (buss og t-bane).

Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet langs Lysakerelven og i Mærradalen, med videre forbindelse til Bogstad og Nordmarka. Det er kort vei til flere idrettsanlegg, treningssentre og Bogstad golfbane. Badeplasser finnes ved Bogstadvannet og Vækerøparken.

Det er gangavstand til nærbutikker og kort vei til både CC Vest og Røa senter, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Majorstuen og Oslo sentrum er lett tilgjengelig med kollektivtransport.

Ullernåsen t-banestasjon ligger ca. 6 minutters gange unna, med ca. 15 minutter reisetid til sentrum. Flere busslinjer og flybuss har holdeplass i området.

Om tomten

Felleseie tomt på ca 31.800, i følge Norges Eiendommer.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1984 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade forblendet med teglstein.

Flatt tak, teknet med papp/membran.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Igangset.till - 09/09-1983

Tatt i bruk (GAB) - 04/06-1984

- I følge Norges Eiendommer,

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN2005>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250093	

Selger 1 navn
Björg Øksnes

Gateadresse	
Åsstubben 58	

Poststed	Postnr
OSLO	0381

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250093

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad renoveret høst 2019 . Har skriftlig dokumentasjon og bilder
Arbeid utført av	Go' huset AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	? Vet ikke type
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Både bad og kjøkken renoveret 2019 av firma. Legger ved skriftlig dokumentasjon fra Elsikkerhets sluttkontroll og våtromsdokumentasjon
Arbeid utført av	Go'huset

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Maur i jorda i terrasseplantekassen
-------------	-------------------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2019 samsvarserklæring av en del
-------------	----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skal byttes august 2025 og kan bestilles av ny eier
-------------	---

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tidl det året jeg flyttet inn

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

vet ikke , jeg bodde her ikke da

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er fra 1983!! Vet ikke konkret , men husets alder tilsier at noe kan komme. Sameiet skifter ut vinduer/terrassedør ved behov etter søknad. Det settes av penger til heis

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur i jorda på terrassen, jeg fikk fjernet den i fjor og prøver nå også

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg har fått informert at forsikring kan kjøpes før den legges ut til salg , jeg vil gjerne lese rapport fra takstmann først

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Øksnes	993ade907d8f9805e485 3876288c85ae659dcc97	06.08.2025 06:50:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Åsstubben 58 - Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	4 min 0.3 km
Blokkajordet Linje 23	11 min 1 km
Sollerud Linje 13	17 min 1.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.5 km

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

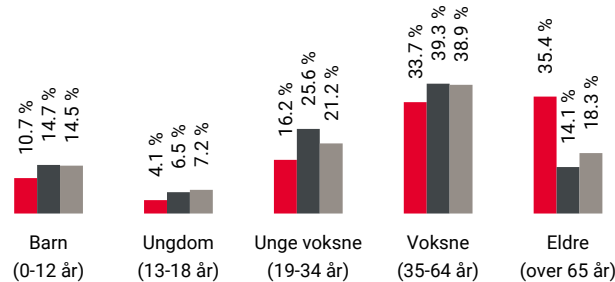
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Ullern Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Ullern Dagligvare	7 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Trikk



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



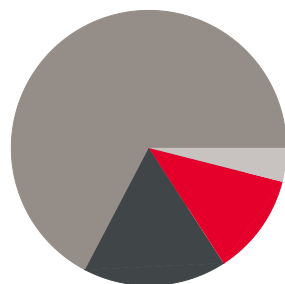
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

⚽ Bjørnsletta skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Skogfaret Vel	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🏊 Ullern Trening	11 min	🚶
🏊 Basic Treningssenter	22 min	🚶

Boligmasse



- 12% enebolig
- 17% rekkehus
- 68% blokk
- 4% annet

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



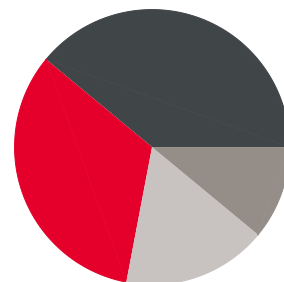
Lilleaker butikkssenter

20 min 🚶



Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet 15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



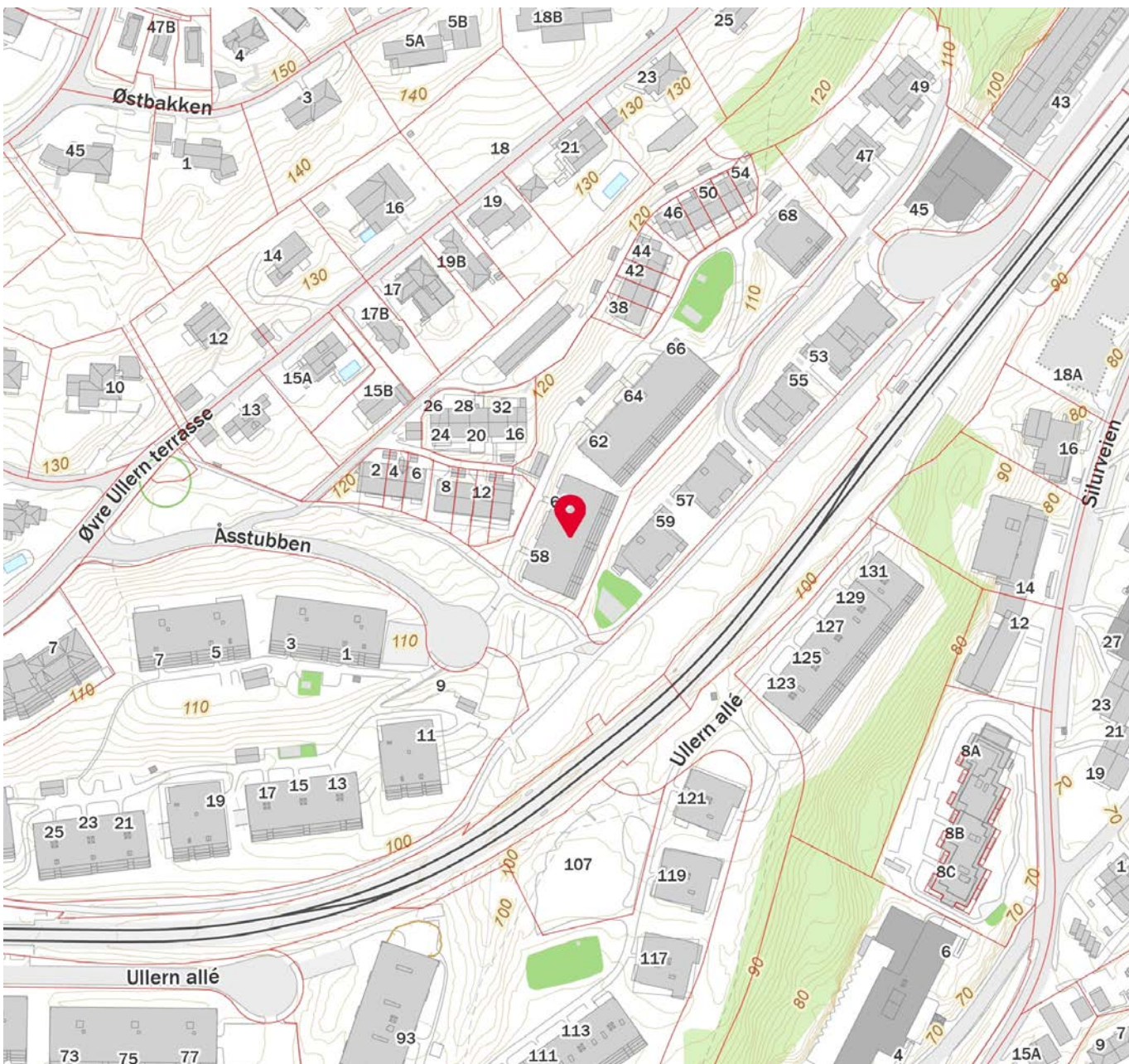
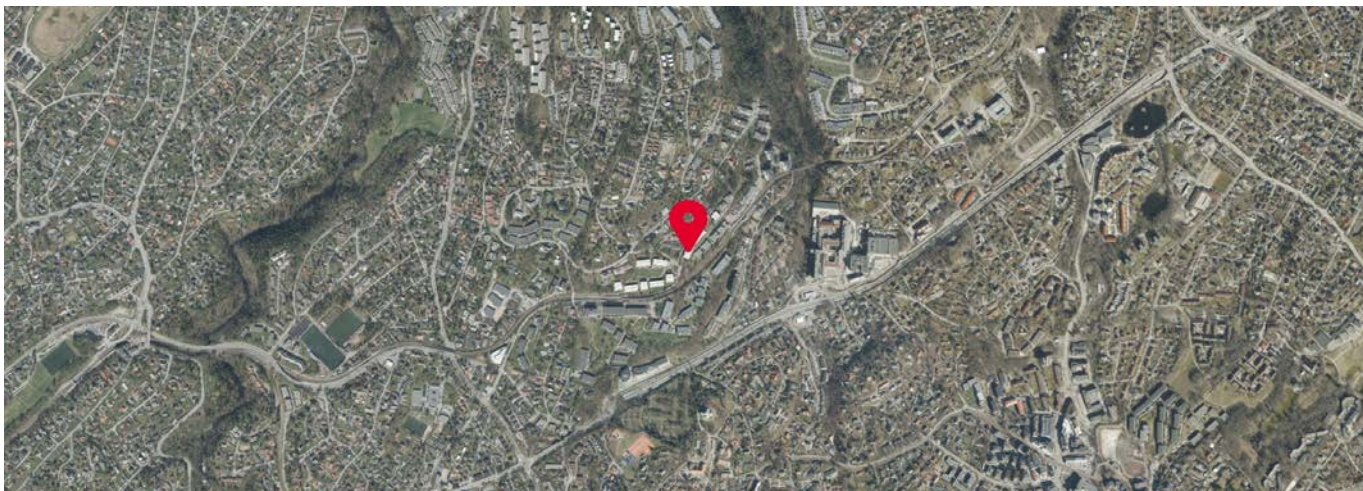
0%

50%

- Åsjordet/Ullernåsen østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Herslebogate 19 1150 60 60 30 40

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeid.

Vikar for byggetillatelse.

Arbeidssted (Målestokk)	24/5-2001 bl. 20 felt 1 /vra illern	Byggeskjema	32/2728
Arbeids- og byggeskjema art	Fellesskole m/hall	Arbeids-	9.7.20
Byggherre	Øvre Allers Byggeselskap v/Per Arne Mathiesen.		
Anmelder	Tolvan, Tveit, Tolvanveien 10, Oslo 1.		

09/20

Dato for 15. februar 1993

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 24-5-2001-11-1-11-11 approbasjon i samsvar med Bygningsloven dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og hvilke vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår søknad av 1.1.82 på situasjonskartet samt byplan-konferansen av 22.2.82. Ved den foretatte revidering av blokkene 20 og 21 viser vi at byplan-konferansen forhold er falt bort. Høstetiden og byggeskjemaet har vi på plass. Vår vedlagte planpart av eksplisittatet henholdsvis 20.1.82 og 1.1.82.

Forretningsplanen som er vedlagt er like tilfredsstillende. Høstetiden under garasjetaken er alt for høy. Den nye garasjetaken under garasjetaken virker ikke i takt. Vi vil anbefale at ytterveggen i garasjen og hokkeleier trekkes ca. 1,5 meter inn under byplan og at sprinkelpaneler trekkes ned over hokkeleier. Samtidig har hokkeleier gittes på lavt som mulig. Vår nye garasjetaken og beklagene. Forretningsplanen er vedlagt inn.

Da bygningene vil bli avviklet på avstand bør det være utvendige dører som ikke er for høy.

Vi vil henlede på vi viser det som fordelaktig at fra hokkeleier er vi i stand til det.

Før byggetillatelse (tillatelse til gangsetting) kan gis, må følgende punkter mtk. X være ordnet:

- ☒ A. Ansvarshavende vedtatt
- ☒ B. registrering av bygningskontrollen
- ☒ C. registrering av bygningskontrollen
- ☒ D. registrering av bygningskontrollen
- ☒ E. registrering av bygningskontrollen
- ☒ F. registrering av bygningskontrollen
- ☒ G. registrering av bygningskontrollen
- ☒ H. registrering av bygningskontrollen
- ☒ I. registrering av bygningskontrollen
- ☒ J. registrering av bygningskontrollen
- ☒ K. registrering av bygningskontrollen
- ☒ L. registrering av bygningskontrollen
- ☒ M. registrering av bygningskontrollen
- ☒ N. registrering av bygningskontrollen
- ☒ O. registrering av bygningskontrollen
- ☒ P. registrering av bygningskontrollen
- ☒ Q. registrering av bygningskontrollen
- ☒ R. registrering av bygningskontrollen
- ☒ S. registrering av bygningskontrollen
- ☒ T. registrering av bygningskontrollen
- ☒ U. registrering av bygningskontrollen
- ☒ V. registrering av bygningskontrollen
- ☒ W. registrering av bygningskontrollen
- ☒ X. registrering av bygningskontrollen
- ☒ Y. registrering av bygningskontrollen
- ☒ Z. registrering av bygningskontrollen

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått gangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen dager før de nødvendige planene er godkjent. De som har søkt på byggetillatelse må være i stand til å betale de nødvendige gebyrer.

Prøvetid for byggeskjemaet er 12 måneder fra datoen for den første søknaden.

Det vises til byplan-konferansen av 22.2.82 og byplan-konferansen av 1.1.82.

I. Sundve
funq. sjefarkitekt

Ode Gam

Kontakten er med bygningskontrollen i Oslo, ikke med bygningskontrollen i Oslo.

All post adresseres til bygningskontrollen i Oslo, ikke til bygningskontrollen i Oslo.

Selvaas-Bygg
Holmenveien 12

30. mars 1933

Oslo 3

Overark. Garm

03/34

82/2728

Nr. 30 bnr. 5 + 201 bl. 29 felt 1, Øvre Ellern.
Reliefblokk med bod.
Byggherre: Øvre Ellern Byggeelskap v/Hogens Mathiesen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 15 + 16 samt brev av
9.3.33 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på
følgende vilkår:

Uduttgang fra blokk 30 med stige finner vi dessverre uforvarlig.
Ytterligere redigering for sikring må sendes inn.

Med hensyn til utseendet vil vi under tvil ikke motsette oss
utførelsen.

For liknende blokker godkjennes ønsker vi å se hvordan utførelsen ser
ut ferdig oppsett.

Sporanålene vedrørende helserådets og brannvesenets merkrader er
oversendt disse etater til uttalelse.

Bombusplaner er oversendt park- og idrettsvesenet.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 13 og 14 utgår og må
makuleres.

Oslo Bygningskontroll

Odd Garm

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

12. juli 1983

OSLO 3

Overarkitekt Garm

OG/AJ 82/2728

16/5+291 Bl. 29 Felt B. Øvre Ullern
Bolligblokk a/hod
Byggm. Øvre Ullern Byggeselskap

Tilleggsanseldte tegninger med våre stempel-nr. 17 og 18 samt brev
av 8.3.83 og 17.4.83 approberes under henvisning til tidligere
approbasjon og på følgende vilkår:

Helserådet og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 10.5.83
og 28.6.83.

Under henvisning til brannvesenets uttalelse må vi be om
redegjørelse for hvilket alternativ som velges med hensyn til
ventilasjon av garasjene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 8 og 16 utgår
og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

POSTADRESSE: POSTBOKS 169, VINDEREN, OSLO 3
KONTOR: HOLMENVEIEN 19, OSLO 3, TLF. 14 36 80
BANKGIRØ 6039 05 14711

SELVAAG-BYGG



Oslo kommune
Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5

OSLO, 12.4.1983

DERES REF.

VÅR REF. GR/DAØ

OSLO 1.

13-04-83

PROSJEKT 1507 ØVRE ULLERN GÅRD, FELT E, BLOKK 29 - 30.
G.NR. 28, B.NR. 5 + 291.
J.NR. 82/2728 OG 82/2729.

Viser til Deres approbasjoner av 17.2. og 18.2. d.å., samt tilleggs-
approbasjon av 30.3.d.å.

Nødutgang fra blokk 30 med stige blir funnet uforsvarlig. Av den
grunn flytter vi den til mellombygget mellom bygg 29 og 30, som
anbefalt i approbasjonen.

Vedlagte oversendes reviderte tegninger av garasjeplaner og lang-
fasader for blokk 29 og 30.

Med hilsen

for SELVAAG-BYGG

Gisle Ranheimseter
Gisle Ranheimseter

Vedlegg



CSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLESGT. 15 · OSLO 5 · 06 30 40
OV/LO

KOPI

Oslo, den

12. februar 1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Oppr. 26/bnr. 1080 blokk 29, Asstubbyen 58-60

Byggherrens navn

Helligblokk med bod

Byggherre
Øvre Ullern Byggeselskap v/M. Mathiesen, P.B. 1 - Øvre Ullern, 0311

Ansvarshavende
Selvangbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Sjef. ing. John Mejlender-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Journalnr.

32/2728
Avsluttende synsforretning

8.1.85

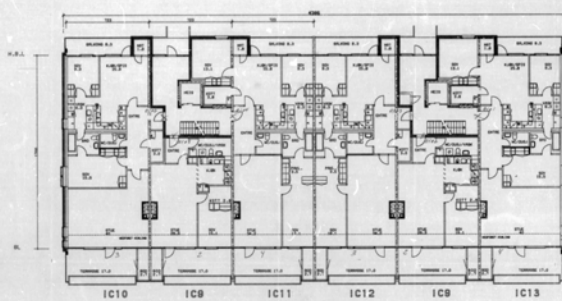
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning: vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



10

SELVAAG-BYGG

BYRE ULLERN

PLAN 1 - ETASJE

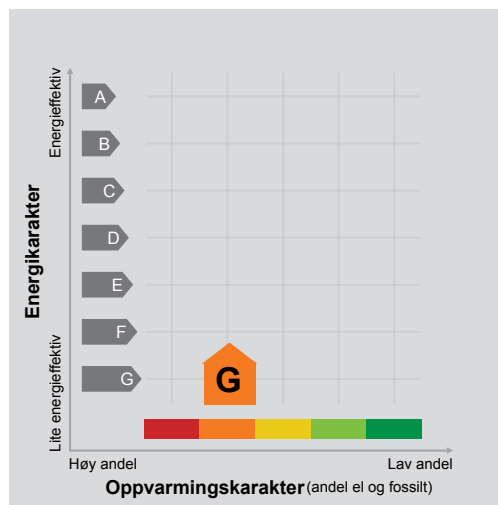
1807 A 28 3

TESNINGENE ER
NEUFOTOGRAFERT - 30 X

ENERGIATTEST



Adresse	Asstubbyen 58
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1080
Seksjonsnummer	139
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80928815
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-136130
Dato	17.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

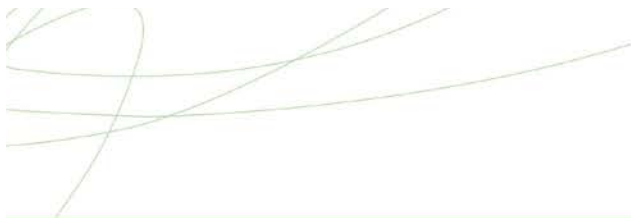
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1983

Bygningsmateriale:

BRA: 65

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åsstubben 58	80928815	H0102	139	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	08.03.2017

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	8 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,90 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	209,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	60 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.3.2017

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	167,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	236,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 976 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	368,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 425 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	368,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 976 kWh/år

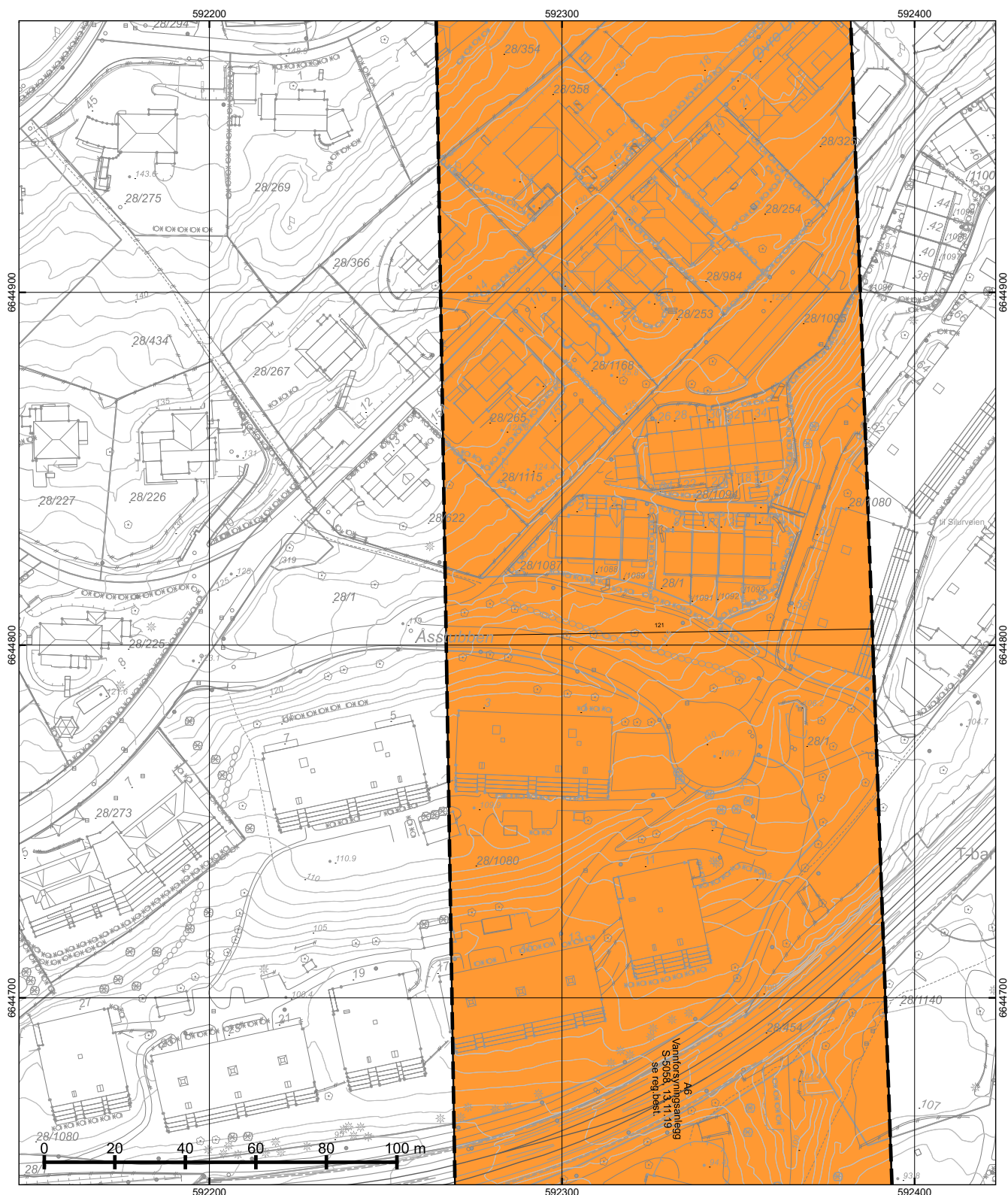
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 372 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 604 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 976 kWh/år

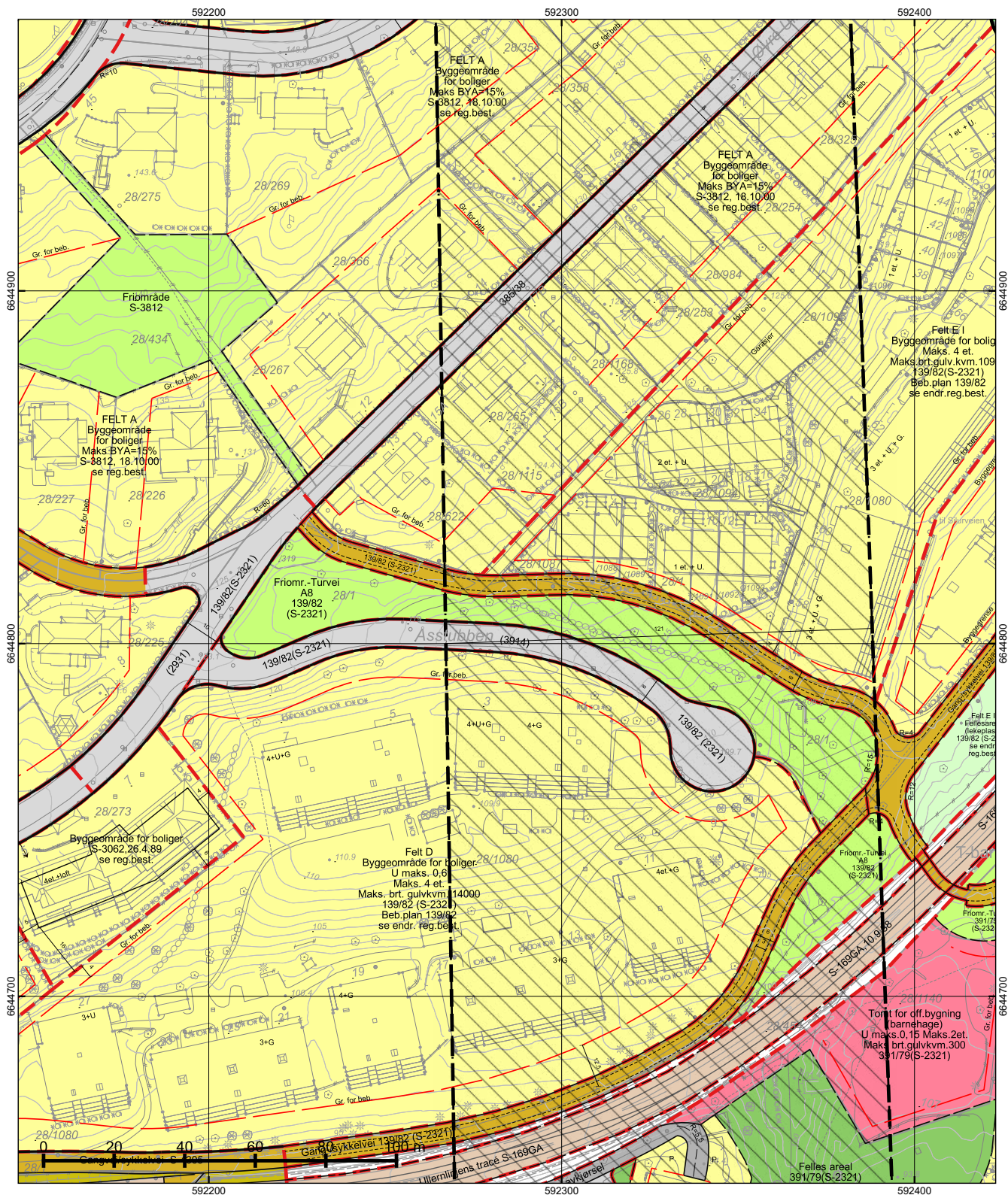
Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,2 %
--------------------------------------	--------



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 12.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 144533/ 86514092 Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV	
	Adresse: ÅSSTUBBEN 58	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 28/1080		



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

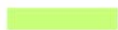
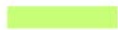
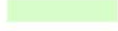
Originalformat: A3

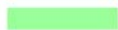
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 144533/ 86514092	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: ASSTUBBEN 58	Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1080	

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

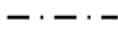
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

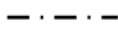
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

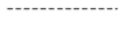
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	3040 - Friområde

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144533/ 86514092

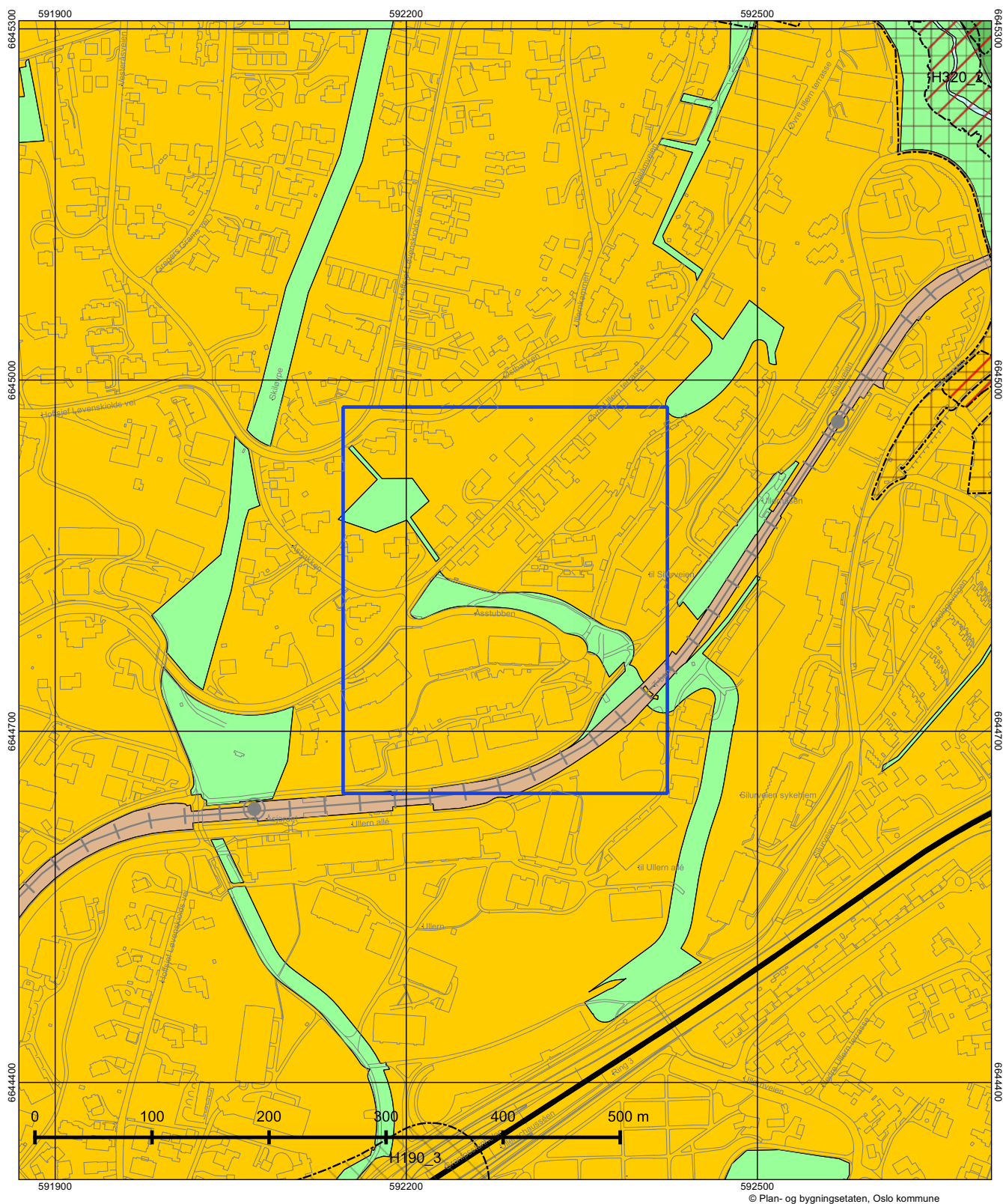
Adresse: ÅSSTUBBEN 58

Gnr/Bnr: 28/1080

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 12.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144533/86514092

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250093 . Vår ref.: 1225-1-139

Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Ullernskogen Boligsameie
Organisasjonsnr: 971279699
Seksjonseier: Øksnes, Bjørg
Medeier:
Leilighetsnummer: 139
Adresse: Åsstubben 58, 0381 OSLO
Seksjonsnummer: 139
Gnr. 28
Bnr. 1080

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89834072.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Garasje følger boligseksjonen. I tillegg har selskapet utleieplasser som man kan leie. Kvartalsvis leie. Styret må kontaktes ved ønske om leie av plass. Selveiere i Åsstubben 11 har en spesiell avtale om leie av en ekstra bod. Bod følger ikke automatisk boligseksjonen ved salg. Men ved å kontakte styret vil leieavtalen normalt kunne videreføres av kjøper av boligseksjonen. OBS! Kontakt uansett styret vedr. bod i nr.11 ved salg for info pga. usikkerhet rundt disse. Varmvann inkludert i felleskostnader. Hjemmesidene, www.ullernskogen.no Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 390,25,-

Herav:

Heisutg.

Felleskostnader

Pr. dags dato

150,00

Evt. fremtidig endring:

2 240,25

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	732,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	36 194,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Lund Steen, e-post: ullernskogen@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1225

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

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 med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 21:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1225>

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Bjørnsletta skole.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Velkommen til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie 2025

Årsmøtet åpner med et informasjonsmøte på Bjørnsletta skole mandag 7. april 2025 klokken 1800. Det vil der ikke bli notert oppmøte eller foregå avstemming. Vi går igjennom alle sakene og svarer på spørsmål fra salen.

Informasjonsmøtet avløses av et digitalt årsmøte som åpnes 7. april 2100 og som stenger 14. april klokken 0900.

Man kan enten stemme på den fysiske stemmeseddelen som ligger ved årsmøte innkallingen eller digitalt. Dette må gjøres innen avstemmingen lukkes.

Den fysiske stemmeseddelen leveres i styrets postkasse innen 14. april klokken 0900. Styrets postkasse er plassert utenfor garasjen til nr 1.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt
7. Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene
8. Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned
9. Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet
10. Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11
11. Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

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.

Styret foreslår at sameiets styreleder Marianne Lund Steen leder møtet.

Forslag til vedtak

Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Styret foreslår Ola Roll og Narinder Midha.

Forslag til vedtak

Ola Roll og Narinder Midha 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid i 2024 .pdf
- 2. Kommentarer til årsregnskapet i Ullernskogen Boligsameie - 2024 (002).pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf
- 4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås forblir kr 400.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.

Vedlegg

- 5. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 6

Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at reglene for å sette inn heve/skyvedør på terrassesiden skulle gjelde også på balkongsiden. Dette var en vedtatt vedtekstsending som aldri ble implementert i vedtektene den gang.

Nå ajourføres vedtektene også med denne endringen, nemlig at det tas inn " på balkongsiden"

Styret fikk i oppdrag av årsmøtet i fjor å finne en mer presis utforming av vedtektenes § 2, 11.ledd.

Den lyder i dag slik:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- **Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/**
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Det var særlig strekpunkt fire man oppfattet som lite presist.

I vårt sameie er det svært mange ulike løsninger når det gjelder antall vinduer og terrasse/balkongdører. Dette avhenger av i hvilken blokk og i hvilken etasje man bor, hvilken type leilighet man har og hvor leiligheten er plassert i blokken.

Det har derfor vært svært utfordrende å finne en ordlyd som er presis nok til å skape forutsigbarhet for dem som ønsker å sette inn heve/skyvedør.

Styret har diskutert utallige ordlyder og har falt ned på at avsnitt 11 beholdes slik det lyder, men at man legger til et nytt strekpunkt under det styret ble bedt om å presisere.

Styrets forslag er at ordlyden i det nye strekpunktet blir:

"De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Vedtektenes § 2, 11. avsnitt vil da lyde som følger:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- **De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør"**
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at presiseringen er god.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Sak 7

Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Forslag fremmet av:

Arne Harstad i nr 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøring og parkering på sameiets veier og plasser.

Sameiets beboerregler gir egentlig klare føringer for kjøring, og ikke minst parkering, på nevnte områder. Disse bestemmelsene er åpenbart gitt for å sikre fremkommelighet for livs- og samfunnsviktige transporter, opprettholde en høyest mulig sikkerhet for de gående eller lekende samt tilby de nærboende størst mulig ro.

Når vi ser på dagens skilting rundt omkring på sameiets områder, finner vi denne spredt, sprikende og absolutt ikke standardisert eller enhetlig. Der det er benyttet kun tekstlig informasjon, er denne kun på norsk. Den øvrige skiltingen varierer både i uttrykksform og plassering.

Da vi nå oftere opplever at oppussing, rehabilitering og reparasjoner utføres av personer som verken snakker eller forstår norsk, samt at sameier ofte ikke er direkte innkoplet når slikt arbeid pågår, er det ønskelig å innføre en på sameiets områder enhetlig, tilstrekkelig og lett forståelig skilting som viser hva som er tillatt og hva som er forbudt. Dette vil kunne bedre situasjonen samt lette styrets arbeid med å informere og følge opp eiere, beboere og håndverkere om disse forhold.

Årsmøtet bes om å fatte følgende vedtak:

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjørne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Styrets innstilling

Dette har en kostnad som er uklar pr i dag. Riktignok er ikke kostnaden til skiltene den største, men det kommer eventuelt også kostnader til fundamentering. Skiltene koster +/- 600-700 kroner pr stk.

Det står fremdeles parkering forbudt skilt de fleste plasser med opplysninger om at av og pålessing i 15 minutter er tillatt.

I tillegg er bommene merket tydelig med: Gangvei, Barn leker, Kun for nødvendig kjøring, Ingen parkering på området.

Styret er av den oppfatning at det ikke er manglende forståelse av forbudet som gjelder, men at man ikke bryr seg om det.

Styret er usikker på om denne situasjonen vil bli bedret av om man får opp andre skilt, selv om disse i og for seg kanskje er tydeligere. Styret vil heller ikke ha adgang til å påtale misbruk av parkeringen på noen annen måte enn tidligere.

Styret er derfor av den oppfatning at intet trolig vil bli endret med nye skilt. Sameiet er da i en situasjon at dette vil være en unødvendig kostnad.

Styrets innstilling i denne saken er derfor at man ikke går inn for en slik ny merking.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjørne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Sak 8

Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet betalte kr 131.428 til Løvås transport for henting av containere.

Av dette utgjorde henting av hageavfall kr 13.023,15.

Dette innebærer at vanlige containere koster kr: 118.404,85

Tilleggs kostnader til kontroll gebyrer og avvik kr 19.272, altså nesten 17% ekstrakostnader pga misbruk av ordningen.

I tillegg leier vi plassen der containeren står for kr 9500 i året.

Dette innebærer at container ordningen i 2024 kostet sameiet kr 143.493.

Etter styrets oppfatning er dette en svært kostbar ordning for sameiet som bør falle bort. Det er svært enkelt for beboere å kaste søppel på Smestad gjenbruksstasjon. Dessuten bruker vaktmesteren mye tid på å sortere og rydde i containeren før henting. Hadde ikke han gjort det hadde kostnadene vært ennå høyere.

Ordningen misbrukes. Folk som ikke bor i sameiet kommer også og setter ting utenfor containerburet når det ikke er container der, og ting kastes over gjerdet.

I tillegg tiltrekker containerne seg uønskede individer som klatrer over gjerdet og roter rundt for å finne ting som kan gjenbrukes. Dette er ikke ønskelig.

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Sak 9

Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Forslag fremmet av:

Tore Nordby og Ina Kjøge i nr 58

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Ser at det i den senere tid har blitt montert merking og skilting for rømningsvei i oppgangene.

Det er bra.

Men hva gjør man hvis det ikke er mulig å benytte trappehuset som rømningsvei?

Ser at det i punkt 6. i beboer-reglementet står:

"Alternativet er brann og redningsetatens stige bil der den kan komme til"

Vet man at stige bilen kommer til på de smale gangveiene i vårt sameie? Dette blir et usikkerhetsmoment!

Hva med tidsaspektet her?

Har styret kunnskap om hvordan dette er løst i boligsameiene det samarbeides med?

Vårt forslag er at styret sonderer hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Med vennlig hilsen

Tore Nordby og Ina Kjøge

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at det er behov for en slik sondering da vi også tidligere i år fått spørsmål om vi kunne vurdere å montere brannstiger på terrassene.

Styrets innstilling er styret med tiden kan utrede dette spørsmålet.

Forslag til vedtak

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Sak 10

Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Forslag fremmet av:

Torgeir Gullaksen i nr 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SAK 1 – Refordeling av leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Følgende sak omfatter kjelleren i Åsstubben 11, et eget lokale med utleieboder som tilhører sameiet. Saken fremmes da jeg mener at nåværende forvaltning av nevnte areal ikke er i tråd med tidligere årsmøtevedtak, til ugunst for fellesskapet. Fellesarealet består i dag av 18 boder, som i dag er en inntektskilde for sameiet. Viktige historiske momenter relevant til saken nevnes under.

Bakgrunnen for at det i sin tid ble opprettet boder i dette fellesområdet, strekker seg tilbake til 1989 da daværende styre inngikk en avtale med beboerne i Åsstubben 11 som ga dem en eksklusiv bruksrett i 10 år mot at de tok på seg alle kostnader ved bygging, drift og vedlikehold av lokalet.

På sameiets årsmøte i 2003 ble denne avtalen løftet frem som en egen sak og det ble da blant annet presisert at *«arealet er fellesareal og at bodene kan kun framleies til beboere i Ullernskogen boligsameie»*. Videre het det i styrets forslag til vedtak at *«leieavtalen løper for 1 år av gangen og at leieforholdet opphører automatisk ved salg av seksjonen»*.

I 2021 ble kjellerlokalet nok en gang rehabilitert, denne gangen ved bruk av sameiets midler. Sameiet opprettet 18 nye boder med ny struktur for å bedre rommets utlufting. Ved ferdigstillelsen ble 14 boder leiet ut av styret til beboere i Åsstubben 11 basert på hva daværende styret var kjent med av historikk. De resterende 4 ledige boder ble leid ut til resten av sameiet etter loddtrekning. Pris ble satt til 150,- per bod per måned, uansett hvor seksjonseier bodde. I etterkant har andre beboere stått på venteliste for å få leiebod i Åsstubben 11.

I oktober 2024 valgte nåværende styre å si opp alle leieavtaler, men kun med de seksjonseierne som ikke bor i Åsstubben 11. Styrets begrunnelse var at bodene skulle *«brukes til andre formål»*. I etterkant har styret per epost, forsvart oppsigelsene med at sameiet ved vaktmester skal disponere 2 av bodene og at de resterende 16 fortsatt skal leies ut med enerett til beboerne i Åsstubben 11 da disse ifølge styret har en *«spesiell avtale og fortrinnsrett til å leie bodene»*. Til orientering vil jeg presisere at i denne oppsigelsesprosessen mistet jeg min leiebod i Åsstubben 11.

Basert på historikken fra 1989 og 2003, mener jeg at styrets nåværende praksis, der beboere i Åsstubben 11 har enerett på leie av de 16 tilgjengelige bodene, strider med tidligere inngåtte avtaler og årsmøtevedtak for sameiet. Sameiebrøken sier hvor stort areal en seksjonseier har til sin disposisjon, av sameiets totale areal. Jeg er ikke kjent med at seksjoner i Åsstubben 11 har en høyere sameiebrøk enn tilsvarende seksjoner andre steder i sameiet. Det motsatte ville vært relevant om de har fortrinnsrett på et gitt areal i sameiet, som for eksempel en bod.

Avslutningsvis vil jeg si at heller ikke jeg var kjent med historiske årsmøtevedtak før jeg selv mistet min egen leiebod i 2024, og leste meg gjennom sameiets historikk. Og dagens situasjon er et resultat av arbeidet til flere ulike styrer.

Etter anmodning fra andre beboere og nåværende styre, fremmer jeg nå et forslag til vedtak som vil sikre at fremtidig forvaltning av sameiets fellesareal er i tråd med tidligere årsmøtevedtak. Dette mener jeg vil sikre korrekt og rettferdig forvaltning av sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak:

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025.

De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene.

Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis.

Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret.

En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11.

Fremleie er ikke tillat.

Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Styrets innstilling

Styret har tidligere behandlet denne saken på tre ulike styremøter, samt kvalitetssikret med Obos advokater.

Det som er klart er at seksjonseierne i nr 11 på eget initiativ og for egen kostnad etablerte bodene i kjelleren i nr 11. Forutsetningen var at det etter 10 år skulle gå kostnadsfritt over til sameiet. Og at det da ble sameiets fellesareal

Det er klart at etter 1999 utgjør dette lokalet sameiets fellesareal.

Det er ikke vedtektsfestet noen eksklusiv bruksrett til disse bodene for seksjonseierne i nr 11.

Det kan heller ikke markedsføres/selges som tilleggsareal til seksjonene i nr 11.

I 2003 bekostet sameiet nytt ventilasjonsanlegg til kr 75.000 og i 2021 ble rommet sanert for muggsopp til en kostnad på rundt 150.000.

I en periode fra 2003 til en ukjent dato forelå det leieavtaler for disse bodene til en sum av kr 750 i året.

Etter saneringen i 2021 ble det bygget 18 boder i kjelleren. Ettersom to seksjonseiere ikke ønsket bod hadde sameiet fire boder "ekstra". Disse ble etter loddtrekning leid ut til beboere utenfor nr 11.

På årsmøtet i 2003 er det riktig at det ble fattet vedtak om at "arealet er fellesareal og at bodene kun kan fremleies til beboere i Ullernskogen boligsameie". Dette for å hindre at utenforstående har tilgang til nøkler i vårt sameie. Det vedtaket imidlertid ikke sier noe om er at samtlige beboeren i sameiet skal ha tilgang til å leie bod i nr 11.

Etter 1999 har dette blitt praktisert som at at beboerne i nr 11 "har en spesiell avtale" med sameiet om å leie bod. Dette er ikke vedtektsfestet eller tinglyst .

Nye leieavtaler ble opprettet i tråd med disse fra 2003 i 2024. - Disse leieavtalene er personlige og faller bort ved eierskifte.

Sameiet sa opp leieavtalene av 2021 med de fire utenforstående leietagerne med støtte i Bodreglementets pkt 8 der det stod at det gjaldt en gjensidig oppsigelsestid på en måned. Begrunnelse var ikke nødvendig, men ble gitt. To av fire eksterne leietakere har bestridt oppsigelsen.

Vaktmester skal disponere to boder til utstyr, og to boder ble det inngått leieavtaler med seksjonseiere i nr 11.

Styret ønsker fortsatt at det fortrinnsvis skal leies ut boder i nr 11 til de som bor der. Argumentet for dette er det samme som i 2003 - man ønsker ikke utenforstående inn i oppgangen.

Bodene ligger slik at de som har tilgang til bodene også har tilgang til oppgangen.

Da de fire leieavtalene av 2021 ble sagt opp ba styret om å få tilbake nøkler til oppgangen - det har vi ikke fått. Dette medfører ubehag for dem som bor der i dag.

Styrets innstilling til vedtak er at dette går vi ikke inn for med overnevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025. De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene. Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis. Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret. En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11. Fremleie er ikke tillat. Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Sak 11

Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Forslag fremmet av:

Torgeir Gullaksen i nr 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2 – Økning i leiekostnader for leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Prisen for en leiebod har etter hva jeg vet ikke blitt endret siden 2021. Det finnes ikke lignende boder tilgjengelig på markedet på Ullern til en slik lav pris. Dessuten har årlig konsumprisindeksen ligget på 3 -5 % per år, år siden 2021.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Styrets innstilling

Styret går inn for dette.

Å ha tilgang til en ekstra innvendig bod på Ullern er et pluss og man bør betale markedsleie for dette.

Forslag til vedtak

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Lund Steen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Irene Lyseng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Lindberg
- Tollef Bredal

Vedlegg

1. Valgkomiteens instilling Ullernskogen BS 2025.pdf

Sak 13

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Jan Enderud takker for seg etter mange år som medlem i valgkomiteen og strålende innsats.

Vi trenger to nye medlemmer til valgkomiteen. Styret har foreslått Tore Andre Nordby i nr 58 og Jon Andreas Arild i nr 7.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jon Andreas Arild

Jon Andrea Arild bor i nr 7 og styret har forsøkt å få til en spredning mht hvor medlemmene bor. Styret er sikker på at Jon Andreas Arild vil være et nyttig medlem i valgkomiteen

- Tore Andre Nordby

Tore Andre Nordby bor i nr 58 og styret har forsøkt å få til spredning på medlemmene ifht hvor de bor. Styret er sikker på at han vil gjøre en god jobb for sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Lund Steen	Åsstubben 60
Styremedlem	Tor Eriksen	Åsstubben 7
Styremedlem	Espen Halvorsen	Åsstubben 58
Styremedlem	Bente Irene Lyseng	Åsstubben 11
Styremedlem	Martin Paus	Åsstubben 19
Varamedlem	Tollef Ravn Bredal	Åsstubben 66
Varamedlem	Lisbeth Lindberg	Åsstubben 64

Valgkomiteen

Jan Enderud	Åsstubben 15
Linda Noor Sahnoun	Åsstubben 17

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullernskogen Boligsameie

Sameiet består av 200 seksjoner.

Ullernskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279699, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 1080

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullernskogen Boligsameie har vaktmester ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2024. Alle møtene var fysiske. Årsmøtet 2024 ble innledet med et orienteringsmøte 3.april 2024. Det møtte der ca 60 beboere. Så ble det åpnet et digitalt årsmøte i perioden 3. april 2024 til 10. april 2024. Det var mulighet til å stemme både digitalt og på fysiske stemmesedler. Det var 137 som stemte. Aldri tidligere har så mange stemt.

Økonomi

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501.

Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstillelse av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen.

Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.

Leiligheter omsatt

I 2024 ble det omsatt 16 seksjoner i sameiet. Dette har medført en utstrakt oppussingsaktivitet i sameiet vårt og det har vært meget krevende. Styret utarbeidet derfor et infoskriv om oppussing av leilighetene i sameiet. Infoskrivet blir sendt til nye beboere som må signere dette sammen med signerte vedtekter og beboerregler og så returnere til styret.

Omsetningsverdien pr kvadratmeter varierer betydelig etter beliggenhet og standard.

Felleskostnader

Styret har økt felleskostnadene i 2025 ift. 2024 med 3% grunnet generell høy prisstigning.

Forsikringssaker

Gjensidige er vår forsikringsleverandør.

Antall skadesaker i 2024 ift 2023 var likt. Antall skader var 5, 3 vannskader, en setningsskade og en rettshjelpsak. Det var kun vannskadene som resulterte i en utbetaling.

Dette er noe man må forvente med tanke på sameiets alder.

Store prosjekter i 2024

1. Brannvarslingsanlegg/ledelys/brannslukningsapparater
2. Varmepumpen i nr 19
3. Fiber installasjon
4. Nye utelys

5. Ny hjullaster
6. Infrastruktur til elbil laderne
7. Oppussing av vaktmester leiligheten
8. Radonmåling

1. Brann /ledelys/brannslukningsapparater

Brannvarslingsanlegg

Etter å ha fått foretatt en brannteknisk tilstandsanalyse ble det besluttet at vi skulle prioritere å montere brannvarslingsanlegg i garasjene samt oppgangene. Vi innhentet tre tilbud på dette. Ved mottagelsen av disse så vi at det var som å sammenligne pærer med epler. Vi engasjerte derfor Fremst AS til å være vår konsulent i denne saken. De har hjulpet oss med å spisse anbudsdocumentene, gå igjennom tilbudene og foreta forhandlinger med Firesafe vedrørende den endelige kontraktsinngåelsen.

Firesafe ble valgt til å montere Brannvarslingsanlegget. Dette er et anlegg med direkte varsling til brannvesenet. Arbeidet ble igangsatt høsten 2024 og skulle vært ferdigstilt innen utgangen av 2024. Firesafe hadde store problemer med sykdom i staben sin og anlegget var ikke ferdig før årsskiftet. Det blir slutført i mars 2025.

Pga manglende tegninger ble det i 2024 gjort en jobb med å digitalisere det vi har av tegninger. Dette var en omfattende jobb. Den er nå slutført.

Ledelys /nødlys

Etter et relativt langvarig strømbrydd høsten 2024 ble det oppdaget at oppgangene lå i stummende mørke. Det ble da besluttet å montere ledelys/nødlys i alle trappeoppgangene som vil lyse i en time etter at strømmen har gått. Dette arbeidet ble igangsatt i 2024 og er slutført.

Nye selvlysende skilt ble også satt opp.

Brannslukningsapparater

Samtlige brannslukningsapparater i fellesområdene ble skiftet av KS Brannsikring. Ny skilting satt opp.

2. Varmepumpen i nr 19

I desember 2024 oppdaget styret at det var problemer med varmtvannet på adressene 11-27. Det oppstod en rekke ulike mangler ved anlegget. Når en feil var rettet oppstod en ny. Til tider var varmtvanns situasjonen i 11-27 beklageligvis uholdbar.

Styret arbeidet intenst med å feilsøke, reparere og få oversikt over hva som var galt og hva som måtte gjøres. Dette er et anlegg som består av mange ulike elementer som varmtvannsberedere, lagertanker, bergvarme brønner og en varmepumpe. Det oppstod følgefeil på alle elementene og nød reparasjoner er foretatt samtidig som man har innhentet tilbud på å skifte ut hele systemet. Dette er en stor kostnad og styret må være sikre på at det som gjøres på permanent basis vil sikre beboerne nok varmtvann til enhver tid. Ulike løsninger vurderes. Styret er dessverre ennå ikke helt i mål for å få til en permanent løsning på problemet.

Styret fikk foretatt en prøve på vannkvaliteten i nr 11-27. Det ble ikke funnet bakterier i vannet

Det har vært arbeidet sent og tidlig med dette og styret vil spesielt takke Tor Eriksen for den formidable innsatsen han har nedlagt med denne saken.

Arbeidet pågår fremdeles.

3. Fiber installasjon

Sameiet inngikk våren 2021 en treårs avtale med Telenor. Avtalen med Telenor utløp 31. august 2024.

Det var en gruppe bestående av Espen Halvorsen og Sven Ole Skrivervik som utgjorde arbeidsgruppen for TV og Internett.

Vi måtte over på en fiberløsning, og dette betydde kabeltrekking inn i hver leilighet.

I tråd med årsmøtevedtaket fra 2024 inngikk styret en ny femårs avtale med Telenor. Dette innebar en kombinasjon av TV og internett finansiert gjennom felleskostnadene.

Telenor engasjerte Elektrofiber til trekking av kabler og slutføring av anlegget. Her oppstod det mye frustrasjon blant beboerne fordi man måtte tømme terrassebodene sine, man fikk ikke den løsningen man ønsket inn i leiligheten og noen boder ble åpnet uten at eier var informert. Dette var innsigelser som styret forstod var enerverende, men man prøvde å løse dette så godt man kunne.

Samarbeidet med Elektrofiber var godt, og til slutt er det styrets oppfatning at man fikk tilfredsstillende løsninger for alle beboerne.

Tre personer i sameiet tilbød seg å danne et «support team» for å hjelpe beboere som hadde behov for dette etter installasjonen. Dette teamet bestod av Ola Roll, Tore Nordby og Carl Stefan Grøtter. De gjorde en strålende jobb og utgjorde en forskjell for mange beboere. Takk til dem og Espen Halvorsen/Sven- Ole Skrivervik for gjennomføringen av dette.

4. Nye utelys

Samtlige utelys i sameiet ble skiftet av Smart Elektro høsten 2024.

5. Ny Hjullaster

Den gamle hjullasteren var 30 år gammel og moden for utskiftning. Styret fikk konsulentbistand av Bjørnar Olsen som fremforhandlet en innbytteavtale/kjøpsavtale på en Avant 760 fra Felleskjøpet. Dette var en kostnad på kr 998.500.

I realiteten hadde man ikke så mange valgmuligheter da det var viktig at den gikk inn i garasjen, og kunne bruke til dels våre gamle redskaper. Vaktmesteren er svært fornøyd med den nye maskinen.

6. Infrastruktur til Elbil laderne

Det er fortsatt 49 seksjonseiere som pr i dag har fått montert ladeboks til el- eller hybridbil. Dette er det samme antallet som på forrige årsmøte. Årsaken til dette er nok at man har varslet en modernisering av infrastrukturen til elbil laderne som forhåpentligvis vil være på plass høsten 2025. Valg av leverandør er ennå ikke foretatt.

Det er montert underfordelingsskap for strøm til elbil ladere i alle garasjer slik at alle som ønsker det relativt raskt skal kunne installere lade boks. All lading av elbiler eller hybridbiler skal utelukkende skje via ladeboks. Den enkelte bileier blir belastet for sitt strømforbruk for lading av bilen.

Forbruket leses av to ganger i året for å ha god kontroll med avlesningene. Fakturering skal fortsatt skje kun en gang i året. Styret beregnet utfra betalt strømpris hver måned med fradrag av strømtøtten gjennomsnittsprisen på strøm betalt i 2024. Avlest forbruk ble da belastet med 1,5 kr pr avlest Kwh.

Styret har arbeidet med prosjektet som gjelder ny infrastruktur til ladesystemet samt software for avlesning/fakturering.

Norsk elbilforening bistår nå prosjektgruppen på konsulentbasis for å vurdere de innkomne tilbudene og se hva man bør bestemme seg for.

Det er åpenbart at dagens infrastruktur ikke tåler at samtlige beboere kjøper elbil. Vi må ha et system som tåler dette – det er lovpålagt. Derfor presser en slik modernisering seg frem.

Valg av leverandør vil skje i februar/mars 2025 og anlegget på plass før høsten 2025.

7. Oppussing av vaktmesterleiligheten

Leiligheten var nedslitt. Saheed Hossein har selv stått for oppussingen og den fremstår nå som godt oppgradert.

8. Radonmåling

Det ble utdelt sporfilmer for å få gjennomført radonmålinger til de leilighetene som lå på bakkenivå eller som ønsket det. Det ble utdelt sporfilmer til 37 leiligheter. Målingene ble foretatt i tidsrommet 15/10-2023 til 22/1-2024.

Da sameiet mottok rapporten, var det avvikende målinger i tre leiligheter. For den ene leiligheten var nivået så ekstremt høyt at man var sikker på at det var feil. Nye målinger ble foretatt i 2024/2025 og da var nivåene svært lave.

For en leilighet var nivået av en slik størrelse at man monterte inn en radonbrønn. Denne har fungert etter hensikten og nivået er nå under tiltaksgrensen.

For den tredje leiligheten var målingene usikre, men under tiltaksgrensen. Der vil man foreta en kontrollmåling neste måleperiode.

Øvrige prosjekter

1. Portåpnere til garasjen i nr 11
2. Vasking av garasjene
3. Skifte av dører og vinduer på sameiets regning
4. Innendørs p -plasser
5. Lekeplassene
6. Årlig tilsyn
7. Sykkelveksted
8. HMS arbeidet
9. Uteområdene
10. Digitalisering av tegninger/ utarbeidelse av innkjøpsbetingelser
11. Nye fartsdumper
12. Utrede kostnadene for å montere automatiske døråpnere i fellesområdene

1.Portåpnere til garasjen i nr 11

Portåpnerene til garasjen i nr 11 sluttet plutselig å virke. Vi fikk da låne et system en periode der man åpnet porten via en app på telefonen: Dette fungerte bra, men da Came, som er det firmaet vi har en serviceavtale med, kom på befaring i desember 2024 virket de gamle portåpnerne igjen. Systemet med app ble da fjernet.

2.Vasking av garasjene

Tidligere hadde garasjene vært feiet og man var ikke spesielt fornøyd med dette. Styret fikk gjennomført en vasking av de innvendige garasjeplassene via Vaktmesterkompaniet AS. Dette ble svært grundig utført og man var svært fornøyd med resultatet. Dette vil bli gjort også i 2025.

3.Skifte av dører og vinduer for sameiets regning

Haukur Hauksson er vår vindussnekker. Dette har fungert tilfredsstillende. Det har blitt skiftet 10 vinduer, 1 balkongdør og 1 ytterdør på sameiets regning i 2024.

Vinduer/dører som skiftes på sameiets regning blir vurdert av både vaktmester og Haukur Hauksson før man beslutter dette. Sameiets alder tatt i betraktning må man forvente et slikt nivå på utbytting.

4.Prosjekt innendørs p- plasser

Det ble igangsatt et prosjekt i 2023 med å kartlegge hvor mange innendørs gjesteparkeringsplasser sameiet hadde. Det var et ønske om å kunne omdisponere bruken av noen av disse til andre formål. Noen flere sykkel og MC parkeringsplasser ble etablert. Noen flere utleieplasser ble etablert i 2024. Det ble også etablert flere sykkel- og motorsykkel- parkeringsplasser i garasjene. Dette arbeidet vil fortsette.

5.Lekeplassene

Ved tilsyn av lekeplassene ble det oppdaget en del mangler som måtte utbedres. De kritiske manglene ble utbedret umiddelbart. De mindre alvorlige manglene ble utbedret våren 2024.

Tilsyn ble avholdt i september 2024 og manglene som da ble oppdaget ble utbedret

6. Årlig tilsyn av samarbeidspartnerne våre

Styret har fått gjennomført følgende tilsyn:

1. Tilsyn av KS brannsikring
2. Tilsyn av Smart Elektro
3. Tilsyn HP rør og kjøkken – rør
4. 2Snømenn - varmpumper
5. Tilsyn av Came – garasjeporter
6. Tilsyn av Schindler – heiser
7. Tilsyn av tak ved Eidsvoll tak

Når det gjelder tilsynet av taket – var det noen mangler som nå er utbedret..

Når det gjelder manglene som ble påpekt av Smart Elektro, Came og Schindler ble disse rettet opp i 2024.

7.Sykkelverkstedet i nr 60

Sykkelverkstedet under nr. 60 har vært utilgjengelig andre halvår av 2024 pga monteringen av brannvarslingsanlegget. Firesafe brukte rommet som kombinert lager og pauserom.

Det vil igjen være tilgjengelig i 2025.

Koden til rommet fås ved en henvendelse til styret.

Rommet er ikke et lagerlokale, men skal kun brukes som sykkelverksted.

8.HMS arbeidet

Styret har intensivert HMS arbeidet. Martin Flottorp Paus har vært ansvarlig for Hms arbeidet i sameiet sammen med vaktmesteren. Styret hadde en omfattende gjennomgang og nye dokumenter ble opprettet.

Det omfattende HMS arbeidet kommer til å fortsette i 2025 og man har nå utarbeidet faste rutiner for dette.

HMS i boligsameiet

Styret jobber kontinuerlig med helse, miljø og sikkerhet (HMS) og følger de pålagte HMS-rutinene utarbeidet av OBOS. Som en del av dette gjennomføres blant annet en årlig kontroll av lekeplassene av Lekeplassinspektøren AS, og styret sørger for at eventuelle avvik blir utbedret.

I 2024 har styret fulgt opp flere viktige HMS-tiltak, blant annet:

- Oppfølging av radonmålingene fra vinteren 2023/24
- Kontroll av elektriske anlegg
- Kontroll av fellesarealer
- Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle garasjer og oppganger
- Montering av nye ledelys i trappeoppgangene

9.Uteområdene

Sameiet er så heldige at de har en stor og ivrig Hagegruppe som sammen med vaktmesteren sørger for at det er pent rundt oss.

Styret bevilger hvert år et beløp for utbedring av sameiets uteareal. I 2024 var dette kr 250.000 Dette har gitt synlige resultater, se punktet under for beskrivelse av hva som ble gjort.

Det vil i fremtiden bli slått hardt ned på aktivitet som forringer det flotte utearealet vårt, for eksempel ved kjøring på grøntområder eller som et resultat av oppussing.

I tillegg bevilges det hvert år kr 1000 til hver oppgang for beplantning til felles glede for beboerne.

Hagegruppens rapport for 2024

Hagegruppen har hatt 5-6 frivillige sameiere siste år.

I hovedsak har vi utført; beskjæring og klipping av busker, lusing og rydding i bed og andre områder, og såing av gress, i samarbeid med og utover det vaktmesteren gjør. Vi forsøker å fordele arbeidet slik at alle områder i sameiet blir ivaretatt. Hagegruppen kommer med forslag til styret på oppgaver som må utføres av gartner firmaer eller tre pleiere.

Gartnerhagen AS fjernet hasselbuskene og røttene i området nedenfor parkeringen utenfor nr. 1, og plantet nye Rododendron busker og et Magnolia tre. I tillegg ble det lagt plen på resten av området. De fjernet også gamle busker mellom oppgangene i nr .23 og 25, og nyplantet spirea og Barlind busker. I tillegg ble et sykt tre kuttet i skråningen ved nr. 23.

Ekorn Trepleie gjennomførte en årlig beskjæring/kronereduksjon av noen av svenskeasalene i området. I tillegg ble to bjerketrær også forskriftsmessig beskåret.

Vi takker for et fint og hyggelig samarbeid med vaktmesteren i 2024.

Hagegruppens planer for 2025

For innværende år har Hagegruppen foreslått forbedring/noe nyplanting i området til høyre for porten til nr.1, forbedring av buskene rundt trafoen v nr. 1, planting i grupper og såing i skråningen langs T-baneområdet. Årlig beskjæring av svenskeasal etter behov.

Det skal også fjernes et tre som står ved siden av flaggstangen da flagget henger seg opp i dette.

I tillegg fortsetter Hagegruppens frivillige sitt arbeid, men kan være avhengig av noe nyrekruttering!

Styret har budsjettet med kr 200.000 til Hagegruppen i 2025.

Trollskogen

«Trollskogen» er området med trær mellom nr. 25 og nr. 7. Der har sameiet en avtale med naboene i Øvre Ullern Terrasse 5 om å holde underskogen nede hvert annet år. Dette fordi høye trær vil hindre deres utsikt. Dette ble gjort av vaktmesterne i samarbeid høsten 2024. Ved å holde underskogen nede fremheves samtidig den gamle steinmuren gjennom området.

Det har i alle år vært et ønske fra beboerne i Øvre Ullern Terrasse 5 om å felle, toppe eller tynne trærne i Trollskogen. Dette ønsket kolliderer med flere av våre sameieres ønske om å beholde Trollskogen mest mulig uberørt. Styret forsøker å balansere de ulike ønskene på en best mulig måte.

Komposthaug etablert

Ny komposthaug ble etablert bak nr 27 i 2023. Andre steder skal ikke benyttes til dumping av hageavfall.

Pallekarm prosjektet

Pga manglende interesse er dette prosjektet nå avsluttet, og man ber om at området ryddes for de pallekarmene som ikke er i bruk.

10.Digitalisering av tegninger og utarbeidelse av innkjøpsbetingelser

Styret sørget for at det vi hadde av gamle tegninger av bygningsmassen ble digitalisert.

Disse er nå lagret i Styrerommet.

Styret ved Tor Eriksen sørget for at det ble utarbeidet en oversikt over sameiets innkjøpsbetingelser samt en oversikt over sameiet som sådan.

11.Nye fartsdumper

Det ble satt ut to ekstra fartsdumper ved nr 15 og 21.

Fartsdumper ble merket med gul maling.

12.Utrede kostnadene ved automatiske døråpnere

Styret fikk i oppdrag på forrige årsmøte å utrede kostnadene ved å montere automatiske døråpnere i fellesområdene. Ettersom dette omfatter 69 dører fant man raskt ut at dette vil være en investering i millionklassen som sameiet ikke har råd til akkurat nå. Det kan nevnes at da Generallunden Boligsameie gjorde dette kom dette på over 2 millioner kroner.

Spesielle saker

1. Bodene under nr 11
2. Container problematikk
3. Maksvokter
4. Bord og stoler til utlån
5. Sikring mot innbrudd

Bodene under nr 11 (Se egen sak i innkallingen)

Et kjellerrom som tilhører fellesskapet, med boder til utleie, ble utbedret i 2021.

Styret gjennomførte i 2024 en utredning av det rettslige forholdet rundt disse bodene sammen med Obos. Det er 18 boder under nr 11. Fire av disse bodene ble leid ut til andre enn seksjonseierne i nr 11. Disse fire leieavtalene ble sagt opp, da sameiet dels skulle bruke bodene for å lagre vaktmesterens utstyr og dels at man ikke ønsket «utenforstående» skulle ha tilgang til oppgangen i nr 11. To av de oppsagte leietakerne har bestridt oppsigelsen. Man avventer der en forliksklage/ utkastelse via namsmannen.

Man konkluderte etter det med at bodene er fellesareal tilhørende sameiet, men at seksjonseierne i nr 11 har en «spesiell avtale om å leie bodene». Bodene kan ikke markedsføres som tilleggsareal til seksjonen, og det er ikke tinglyst noen eksklusiv bruksrett til bodene.

På bakgrunn av denne oppklaringen ble det utferdiget nye leieavtaler vedrørende bodene i nr 11. Der har 13 av 16 seksjonseiere i nr 11 signert pr nå.

Maksvokter

Strømmen har til tider i 2024 også vært høy. I januar 2022 ble det fra myndighetens side vedtatt en forskrift om at også boligsameier skulle nye godt av den offentlige strømstøtten. Dette har vi fått i hele 2024.

Styret satt i gang flere tiltak for å spare på strømmen. Vi monterte såkalte maksvoktere ved forsøksvis målepunktet i nr. 62. Dette styrte varmekabler/varmtvann og panelovnene i oppgangen slik at de skulle slå seg av når strømmen var som dyrest, og på igjen når prisen var lavere. Det vil si at man skulle unngå effektledet. Fordi dette ble montert ved et målepunkt, skulle man ved å følge med på medgåtte Kwh/ ville finne ut om dette lønte seg.

Smart Elektro antok at man ville tjene inn investeringen på 1,5 – 2 år. Da vi endelig mottok rapporten fra maksvokteren, gikk vinningen opp i spinningen. Det vil derfor ikke bli montert flere maksvoktere, og den som er montert vil bli frakoblet da den «forstyrret» styringen av varmekablene .

Andre tiltak som utskifting av vinduer og endring av ytre fasade er søknadspliktig i henhold til sameiets regelverk.

Container problematikken (se egen sak i innkallingen)

Styret vedtok at man kun skulle ha container annenhver måned. Dette ble fulgt opp.

Fordi systemet blir misbrukt er nå avfallsplassen stengt i de periodene containeren ikke er der.

For å unngå tilleggsgebyr på tømmingen av containeren, er det svært viktig at reglene om hva som kan kastes og på hvilken måte overholdes. Reglene i Beboerreglementets §5 samt oppslag på innhegningen må overholdes for å unngå tilleggsgebyr.

Gjennom hele 2024 er ordningen blitt misbrukt, og sameiet har fått ekstra kostnader ved hver henting. Beløpene varierer, men ligger mellom 1000 og 3000 kroner hver gang. Totale ekstrakostnader i 2024 var kr 19.272 pga misbruket.

Det foreligger nå et forslag fra styret om at ordningen skal avvikles i sin helhet.

Søppelcontainere i søppelhusene

Det har til tider vært mye uvettig kast av søppel på gulvet i søppelhusene, samt at papp ikke slås sammen.

Styret vil derfor sett opp oppslag om dette i søppelhusene.

Man kan heller ikke her kaste søppel i svarte søppelposer. Det er viktig at reglene i Beboerreglementets § 5 overholdes.

Bord og stoler til utlån

Firesafe brukte sykkelverkstedet i nr 60 som pauserom, og de trengte bordene og stolene. Dette resulterte i at bordene og stolene ikke var til utlån store deler av siste kvartal i 2024.

Sameiet har to sammenleggbare bord og åtte klappstoler til utlån til beboerne. Bord og stoler kan hentes etter klokken 1200 og må leveres innen klokken 1200 påfølgende dag. Bordene og stolene er plassert i redskapsboden ved siden av verkstedet til vaktmesteren under nr. 13. Det er en viss bruk av tilbudet.

Sikring mot innbrudd

Etter at man i 2021 og 2022 gjennomførte en del tiltak for å sikre garasjene mot innbrudd, har antall innbrudd gått betydelig ned. I 2024 ble det kun meldt om ett innbrudd.

Avtaleverk

Styret har ryddet opp i gamle ramme/serviceavtaler slik at man nå har en god oversikt over disse.

Nye avtaler er følgende

1. Rør og kjøkken AS
2. 2Snømenn
3. Niwi Miljøtiltak AS
4. Eidsvoll Tak
5. Telenor

Serviceavtale med Rør og kjøkken AS

Vi inngikk en ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS i 2023. Det er et lite firma som vi har opplevd har fått eierskap til vårt sameie. De var rimeligere enn de vi brukte tidligere og vi har blitt en prioritert kunde. Dette samarbeidet har fungert meget bra.

De rabatterte prisene vi fremforhandlet gjelder også beboere ved å henvise til at de bor her.

De har stilt opp ifbm problemene med varmepumpen i nr 19 på en meget god måte.

2Snømenn AS

Styret inngikk en service/vedlikeholdsavtale med 2snømenn for de kuldetekniske anleggene i sameiet i 2024. Vi har tre slike anlegg. Et i nr 19 som det nå er problemer med, samt et i nr 3 og et i nr 62. De skal utføre forebyggende service på alle anleggene hver vår. Dette samarbeidet har fungert veldig bra.

De har også bidratt på en meget god måte ifbm problemene med varmepumpen i nr 19.

Niwi Miljøtiltak

Styret inngikk også en serviceavtale med Niwi Miljøtiltak as om rengjøring av 23 restavfallskasser en gang årlig. Fortrinnsvis om våren.

Eidsvoll Tak AS

Dette er også en ny avtale i 2024 – her har vi opplevd litt blandede erfaringer. Dette følges opp av styret i 2025.

Telenor

Styret inngikk en ny avtale med Telenor om levering av TV og internett via fiber. Avtalen har en bindingstid på 60 måneder. Etter den tid er sameiet eier av anlegget og man kan da eventuelt bytte leverandør. Med fiber får man et mer stabilt anlegg. Samtidig blir brukeropplevelsen veldig lik den man hadde fra før.

Tradisjoner

1. Dugnad
2. 17. mai
3. Julegrantenning

Dugnad

Den vanlige vår-dugnaden ble igjen avholdt med rekordstort oppmøte! Vaktmesteren satte ut redskaper og sekker som ble benyttet. Det ble raket løv, luket og ryddet på store deler av området vårt. Det hele ble avsluttet med vafler og kaffe til deltakerne. Bente Enderud og Trine Lise Rui stilte opp som kaffekokere og vaffelbakere som de har gjort i mange år. Takk for det.

17. mai

En ny tradisjon ble innført og det var sang av Mærradalen mannskor ved flagget som var heist. En hyggelig tradisjon vi kommer til å opprettholde!

Julegrantenning

Sameiet innførte i 2023 en ny tradisjon med julegrantenning. Dette ble godt mottatt og i 2024 var det stort oppmøte til tross for manglende juletrebelysning til tider. Tradisjonen vil bli videreført. Jan og Bente Enderud har vært primus motor her.

Daglig drift

1. Samarbeid mellom styret og vaktmester
2. Kommunikasjon med beboere
3. Samarbeid med nabosameiene

Samarbeid mellom styret og vaktmester

Styreleder og vaktmesteren har ukentlige møter, samt utstrakt daglig kontakt. Styret er meget godt fornøyd med samarbeidet med vaktmesteren!

Mail til ullernskogen@styrerommet.no blir besvart fortløpende.

Mellom styremøtene er det utstrakt elektronisk kontakt mellom styremedlemmene.

Kommunikasjon med beboere

Styret søker å holde seksjonseierne orientert om hva som skjer via utstrakt bruk av Vibbo. Dette kommer vi til å fortsette med og vi oppfordrer beboerne til å følge med på hva som skjer i sameiet vårt.

Styret besvarer mailer hver dag og svarer på telefon så raskt som mulig.

Samarbeid med Ullernparken og Generallunden Boligsameier

Vi har et tett samarbeid med disse sameiene både på vaktmesternivå og styreledernivå. Vaktmestrene samarbeider om praktiske gjøremål, og vikarierer for hverandre under sykdom og ferier.

Styrelederne har hatt fire fysiske møter, men utstrakt kontakt på telefon. Felles problemer og erfaringer blir drøftet.

Planer for 2025

- Slutføre arbeidet med ny infrastruktur/software for elbil ladeanlegget. Sameiet har fått tilsagn om å få dekket 50% av investeringskostnaden oppad begrenset til kr 683.313 fra Oslo kommune Klima etaten.
- Slutføre og teste brannvarslingsanlegg i garasjer og oppganger
- Fortsette oppryddingen i ramme og serviceavtaler
- Videreføre HMS arbeidet
- Avholde årlig tilsyn med lekeplassene
- Avholde årlig tilsyn av takene
- Avholde årlig EI tilsyn
- Gjennomføre rengjøring av garasjene
- Fortsette oppgradering av uteområdene
- Fortsette å bevilge kr 1000 pr oppgang til blomster
- Foreslå tiltak ifbm «grønne skiftet» som kommer beboerne til gode
- Fortsette minisamarbeid på styreleder nivå med Ullernparken og Generallunden Boligsameie
- Fortsette å ha daglig kontakt med beboere på e-post og telefon
- Fortsette utskifting av nødvendige vinduer og dører
- Avholde vår dugnad
- Avholde julegrantenning første søndag i advent
- Avholde flaggheising 17. mai

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89834072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større prosjekter i sameiet

2024	Montert brannvarslingsanlegg i fellesarealene	Firesafe har montert brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet i alle oppganger og garasjer
2024	Montert fiberanlegg for Tv og internett i sameier	Inngått ny fem års avtale med Telenor om leveranse av Tv og internett via fiber
2024	Skiftet samtlige utelys	
2024	Kjøpt ny hjullaster	Den gamle var over 30 år så det var behov for en ny
2024	Radonmåling	Kontrollmåling av de leilighetene der det ved forrige målinger var funnet for høye verdier. Montert en radonbrønn.
2024	Pusset opp vaktmesterleiligheten	Vaktmesteren har gjort det på egenhånd
2024	Arbeidet med ny infrastruktur til elbil laderne	Valg av leverandør vil bli foretatt våren 2025
2023	Foretatt Radon måling	
2023	Utbedret lekeplassene	
2023	Tilsyn av ventilasjonsanlegget	
2023	Reparasjon av varmeveksel i nr 62	
2022	Installert maksvokter i nr 62	
2022	Skiftet 3 varmtvannsberedere i nr 68	
2022	Skiftet hovedtavler for strøm nr27/68	
2022	Betongrehabilitering	-Betongrehabilitering av 4 stk gangbroer nr 58-64 - Betongrehabilitert garasjenedkjørsel til nr 58-64 - Betongrehabilitert kulverten under nr 19-21
2021 - 2021	Skiftet hovedstrømtavle i nr 15	
2021 - 2021	Rehabilitert boder i nr 11	
2021 - 2021	Utbedringer uteområder	Legging av ferdigplen mellom nr 19 og 21. Oppgradering av uteområdene
2021 - 2021	Piperehabilitering	Rehabilitering av 22 pipeløp
2020 - 2020	Rehab. varmtvannanlegg og varmepumpe	Varmtvannsanlegget i Å60 er rehabilitert og det er montert varmepumpe.
2020 - 2020	Rehabiliter kulverten	Mellom Å19 og Å 21. Ny membran lagt.
2019 - 2019	Malt gjerder og lagt skiferfliser	Tregjerdene er malt. Skiferfliser lagt i inngangspartiene i Å 1, 3, 5, 7, 11, 13,

		15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27. Vaktmesteren utført arbeidet.
2019 - 2019	Varmekabler gangsti	Lagt varmekabler i gangstiene Å 7 til Å 21 og i gangstien fra garasjedør i Å 66 til forkant av Å 68.
2018 - 2018	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 35 og 27. Reparert sprekker på gavlveggene. Alle vinduer malt. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til fliser.
2017 - 2017	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 1, 3, 58, 60, 62, 64, 66 og 68. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til flis.
2016 - 2016	Oppgradering søppelboder	Bodene er malt innvendig og det er montert lys med bevegelsessensor.
2016 - 2016	Underfordelingsskap ladestasjoner	Installer underfordelingsskap for strøm til ladestasjoner i garasjene.
2015 - 2015	Skiftet LED-belysninger	I garasjer og på lysstolper og utelys, samt i søppel og sykkelboder.
2014 - 2014	Installert vannmålere	
2013 - 2013	Betongrehabilitering av garajeanelleggene	
2013	Rehabilitering av terrasser/balkonger	7 terrasser/balkonger
2013 - 2013	Oppussing av oppganger	Maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012	Vask og maling av utvendig treverk	Ikke på terrasser/balkonger. Oppussing av oppganger, maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012 - 2013	Nye heiser	Alle 8 skiftet
2012 - 2012	3 Nye lekeplasser	
2012 - 2013	Oppussing av oppgangene	
2011	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 58-60, 62-66 og 68.
2010	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 1-3, 5-7, 11. 13-17 og 19
2009	Rehabilitering av takene	i Åsstubben 21-25 og 27
2006 - 2006	Nye porttelefoner installert	
2006 - 2008	En del gavlvegger reparert	
2005 - 2005	Nøkkelsystem skiftet	
2003 - 2004	Installert varmepumpe, utført malingsarb	Maling av en del treverk og balkongkasser
2002 - 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005 i bratte bakker.
1994	Betongrehabilitering(rep. og overflatebe	Omlegging av alle tak (PVC duk med stein)
201 - 2017	Søppel-/sykkelbodene malt uvendig	Arbeidet utført av vaktmesteren med hjelpere.

Kommentarer til årsregnskapet til Ullernskogen Boligsameie - 2024

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501. Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstillelse av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen.

Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 952 158	8 943 942	8 977 000	9 236 556
Ladeinntekter EL-bil		113 066	140 489	160 000	160 000
Gevinst ved salg av traktor		226 499			
Andre inntekter	3	12 909	5 250	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 304 632	9 089 681	9 147 000	9 406 556
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-829 024	-989 775	-883 000	-868 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger	14	-40 833	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 706	-11 850	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-284 795	-275 958	-306 000	-321 000
Konsulenthonorar	7	-219 559	-49 598	-40 000	-285 000
Drift og vedlikehold	8	-3 131 027	-1 397 202	-3 096 000	-3 515 000
Forsikringer		-636 093	-569 832	-630 000	-756 000
Kommunale avgifter	9	-1 565 620	-1 293 433	-1 534 000	-1 736 000
Energi/fyring		-722 332	-668 626	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 009 185	-1 029 579	-1 110 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-843 137	-770 358	-739 000	-749 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 694 312	-7 356 211	-9 500 000	-10 642 000
DRIFTSRESULTAT		-389 681	1 733 470	-353 000	-1 235 444
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	155 440	101 021	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-260	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		155 180	101 021	60 000	60 000
ÅRSRESULTAT		-234 501	1 834 491	-293 000	-1 175 444
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 834 491		
Fra opptjent egenkapital		-234 501	0		

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	708 335	708 335
Andre varige driftsmidler	14	1 184 168	2
SUM ANLEGGSMIDLER		1 892 503	708 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 414	1 863
Forskuddsbetalte kostnader		155 598	86 898
Andre kortsiktige fordringer	15	829	21 936
Driftskonto OBOS-banken		562 610	3 328 599
Driftskonto OBOS-banken II		11 792	15 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 204	29 007
Sparekonto OBOS-banken		2 099 733	1 016 621
SUM OMLØPSMIDLER		2 863 180	4 500 748
SUM EIENDELER		4 755 683	5 209 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	3 950 088	4 184 589
SUM EGENKAPITAL		3 950 088	4 184 589
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		227 359	563 521
Leverandørgjeld		456 606	326 864
Skyldige offentlige avgifter	17	55 126	57 976
Annen kortsiktig gjeld	18	66 504	76 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		805 595	1 024 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 755 683	5 209 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Ullernskogen Boligsameie

Marianne Lund Steen

Bente Irene Lyseng

Tor Eriksen

Martin Paus

Espen Halvorsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 633 604
Heis	171 900
Garasje	112 450
Bodleie	31 800
Garasje 2	2 204
Bodleie 2	200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 952 158

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnadsgebyr	6 100
Gebyr	259
Nøkler	5 250
Parkering	1 300
SUM ANDRE INNETEKTER	12 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-490 246
Overtid	-63 955
Påløpte feriepenger	-66 504
Fri bil, tlf etc.	-3 294
Fri bolig	-128 400
Fri telefon	-1 098
Naturalytelser speilkonto	132 792
Arbeidsgiveravgift	-166 047
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-24 143
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-15 628
SUM PERSONALKOSTNADER	-829 024

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 706.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 021
Brannsvarsling, Fremst AS	-51 750
Laderådgivning, Norsk Elbilforening	-21 875
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-49 850
SUM KONSULENTHONORAR	-219 559

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-654 289
Drift/vedlikehold VVS	-140 491
Drift/vedlikehold elektro	-394 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-332 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-323 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-149 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-942 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 671
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 131 027

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 038 885
Feieavgift	-44 608
Renovasjonsavgift	-482 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 565 620

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-140 928
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 750
Håndverktøy	-7 761
Datautstyr	-44 946
Annet driftsmateriale	-22 092
Lyspærer og sikringer	-1 400
Renhold ved firmaer	-419 353
Andre fremmede tjenester	-23 654
Kontor- og datarekvisita	-5 186
Trykksaker	-15 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 314
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-2 670
Telefon/bredbånd	-5 876
Telefon u/mva	-3 860
Porto	-3 225
Drivstoff	-19 968
Vedlikehold biler/maskiner	-87 194
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 010
Bank- og kortgebyr	-4 568
Velferdskostnader	-9 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-843 137

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	93 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 015
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 779
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINNTEKTER	155 440

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	-260

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	708 335
SUM LEILIGHETER	708 335

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 120.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2024	1 225 000	
Avskrevet i år	-40 833	1 184 167
Traktor		
Tilgang 1998	1	
Avgang 2025	-1	0
Gressklipper		
Tilgang 2001	1	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 184 168
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 833

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke dokumentert varekjøp	829
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	829

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 950 088
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 950 088

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 204
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 922
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 126

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-66 504
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 504

Til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AU4E5-YC0KJ-4PS8T-18AFQ-JRR55-BP08Q

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 07.04.2025

Orienteringsmøte 07.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2024 - 2025 bestått av:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Åsstubben 60)	på valg
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å 58)	ikke på valg
	Martin Flottorp Paus (Å19)	ikke på valg
	Tor Eriksen (Å7)	ikke på valg
	Bente Irene Lyseng (Å11)	på valg
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	på valg
	Lisbeth Lindberg (Å64)	på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styreleder Marianne Lund Steen på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Styremedlem Bente Irene Lysing (Å11) er på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Varamedlemmene, Lisbeth Lindberg (Å64) og Tollef Bredal (Å66) er på valg, og begge har sagt seg villig til å fortsette. Valgkomiteen har gjennom samtaler med medlemmene som er på valg forstått og erfart at det nåværende styret samarbeider godt og fungerer bra.

Vi har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2025:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	velges for	2025-2027
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	fortsetter	2025-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	fortsetter	2025-2026
	Tor Eriksen (Å7)	fortsetter	2025-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	velges for	2025-2027
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	velges for	2025-2027
	Lisbeth Lindberg (Å64)	velges for	2025-2027

Valgene gjelder ifølge vedtektene for 2 (to) år dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet.

Styrehonorar:

Styrehonoraret ble justert betydelig opp ved forrige årsmøte, og vi foreslår uendret honorar dvs NOK 400.000 for perioden 2024 – 2025.

Åsstubben 14. februar 2025

Jan Enderud (sign.) Linda Noor Sahnoun (sign.) 3. medlem har trukket seg (flyttet)

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 07.04.2025
Orienteringsmøte 07.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2024 - 2025 bestått av:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Åsstubben 60)	på valg
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å 58)	ikke på valg
	Martin Flottorp Paus (Å19)	ikke på valg
	Tor Eriksen (Å7)	ikke på valg
	Bente Irene Lyseng (Å11)	på valg
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	på valg
	Lisbeth Lindberg (Å64)	på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styreleder Marianne Lund Steen på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Styremedlem Bente Irene Lyseng (Å11) er på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Varamedlemmene, Lisbeth Lindberg (Å64) og Tollef Bredal (Å66) er på valg, og begge har sagt seg villig til å fortsette. Valgkomiteen har gjennom samtaler med medlemmene som er på valg forstått og erfart at det nåværende styret samarbeider godt og fungerer bra.

Vi har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2025:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	velges for	2025-2027
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	fortsetter	2025-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	fortsetter	2025-2026
	Tor Eriksen (Å7)	fortsetter	2025-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	velges for	2025-2027
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	velges for	2025-2027
	Lisbeth Lindberg (Å64)	velges for	2025-2027

Valgene gjelder ifølge vedtektene for 2 (to) år dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet.

Styrehonorar:

Styrehonoraret ble justert betydelig opp ved forrige årsmøte, og vi foreslår uendret honorar dvs NOK 400.000 for perioden 2024 – 2025.

Åsstubben 14. februar 2025

Jan Enderud (sign.) Linda Noor Sahnoun (sign.) 3. medlem har trukket seg (flyttet)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.25

Selskapsnummer: 1225 Selskapsnavn: ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ola Roll og Narinder Midha er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggene der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjør gjerne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025. De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene. Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis. Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret. En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11. Fremleie er ikke tillatt. Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Lund Steen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bente Irene Lyseng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lisbeth Lindberg

☐ Tollef Bredal

Sak 13 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Andreas Arild

☐ Tore Andre Nordby



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 årsmøte 2025 for ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971279699

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 21:00 til 14. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 7. april 2025, Bjørnsletta skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 136.

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.

Styret foreslår at sameiets styreleder Marianne Lund Steen leder møtet.

Forslag til vedtak:

Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 124

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Styret foreslår Ola Roll og Narinder Midha.

Forslag til vedtak:

Ola Roll og Narinder Midha er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

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: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås forblir kr 400.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 122

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes § 2, 11. avsnitt

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at reglene for å sette inn heve/skyvedør på terrassesiden skulle gjelde også på balkongsiden. Dette var en vedtatt vedtekstsending som aldri ble implementert i vedtektene den gang.

Nå ajourføres vedtektene også med denne endringen, nemlig at det tas inn " på balkongsiden"

Styret fikk i oppdrag av årsmøtet i fjor å finne en mer presis utforming av vedtektenes § 2, 11.ledd.

Den lyder i dag slik:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Det var særlig strekpunkt fire man oppfattet som lite presist.

I vårt sameie er det svært mange ulike løsninger når det gjelder antall vinduer og terrasse/balkongdører. Dette avhenger av i hvilken blokk og i hvilken etasje man bor, hvilken type leilighet man har og hvor leiligheten er plassert i blokken.

Det har derfor vært svært utfordrende å finne en ordlyd som er presis nok til å skape forutsigbarhet for dem som ønsker å sette inn heve/skyvedør.

Styret har diskutert utallige ordlyder og har falt ned på at avsnitt 11 beholdes slik det lyder, men at man legger til et nytt strekpunkt under det styret ble bedt om å presisere.

Styrets forslag er at ordlyden i det nye strekpunktet blir:

"De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Vedtektenes § 2, 11. avsnitt vil da lyde som følger:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassensiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke å lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- **De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør"**
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at presiseringen er god.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 119

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Fremmet av: Arne Harstad i nr 64

Kjøring og parkering på sameiets veier og plasser.

Sameiets beboerregler gir egentlig klare føringer for kjøring, og ikke minst parkering, på nevnte områder. Disse bestemmelsene er åpenbart gitt for å sikre fremkommelighet for livs- og samfunnsviktige transporter, opprettholde en høyest mulig sikkerhet for de gående eller lekende samt tilby de nærboende størst mulig ro.

Når vi ser på dagens skilting rundt omkring på sameiets områder, finner vi denne spredt, sprikende og absolutt ikke standardisert eller enhetlig. Der det er benyttet kun tekstlig informasjon, er denne kun på norsk. Den øvrige skiltingen varierer både i uttryksform og plassering.

Da vi nå oftere opplever at oppussing, rehabilitering og reparasjoner utføres av personer som verken snakker eller forstår norsk, samt at sameier ofte ikke er direkte innkoplet når slikt arbeid pågår, er det ønskelig å innføre en på sameiets områder enhetlig, tilstrekkelig og lett forståelig skilting som viser hva som er tillatt og hva som er forbudt. Dette vil kunne bedre situasjonen samt lette styrets arbeid med å informere og følge opp eiere, beboere og håndverkere om disse forhold.

Årsmøtet bes om å fatte følgende vedtak:

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjørne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Styrets innstilling

Dette har en kostnad som er uklar pr i dag. Riktignok er ikke kostnaden til skiltene den største, men det kommer eventuelt også kostnader til fundamentering. Skiltene koster +/- 600-700 kroner pr stk.

Det står fremdeles parkering forbudt skilt de fleste plasser med opplysninger om at av og pålessing i 15 minutter er tillatt.

I tillegg er bommene merket tydelig med: Gangvei, Barn leker, Kun for nødvendig kjøring, Ingen parkering på området.

Styret er av den oppfatning at det ikke er manglende forståelse av forbudet som gjelder, men at man ikke bryr seg om det.

Styret er usikker på om denne situasjonen vil bli bedret av om man får opp andre skilt, selv om disse i og for seg kanskje er tydeligere. Styret vil heller ikke ha adgang til å påtale misbruk av parkeringen på noen annen måte enn tidligere.

Styret er derfor av den oppfatning at intet trolig vil bli endret med nye skilt. Sameiet er da i en situasjon at dette vil være en nødvendig kostnad.

Styrets innstilling i denne saken er derfor at man ikke går inn for en slik ny merking.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Sameiet betalte kr 131.428 til Løvås transport for henting av containere.

Av dette utgjorde henting av hageavfall kr 13.023,15.

Dette innebærer at vanlige containere koster kr: 118.404,85

Tilleggs kostnader til kontroll gebyrer og avvik kr 19.272, altså nesten 17% ekstrakostnader pga misbruk av ordningen.

I tillegg leier vi plassen der containeren står for kr 9500 i året.

Dette innebærer at container ordningen i 2024 kostet sameiet kr 143.493.

Etter styrets oppfatning er dette en svært kostbar ordning for sameiet som bør falle bort. Det er svært enkelt for beboere å kaste søppel på Smestad gjenbruksstasjon. Dessuten bruker vaktmesteren mye tid på å sortere og rydde i containeren før henting. Hadde ikke han gjort det hadde kostnadene vært ennå høyere.

Ordningen misbrukes. Folk som ikke bor i sameiet kommer også og setter ting utenfor containerburet når det ikke er container der, og ting kastes over gjerdet.

I tillegg tiltrekker containerne seg uønskede individer som klatrer over gjerdet og roter rundt for å finne ting som kan gjenbrukes. Dette er ikke ønskelig.

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Fremmet av: Tore Nordby og Ina Kjøge i nr 58

Hei!

Ser at det i den senere tid har blitt montert merking og skilting for rømningsvei i oppgangene.

Det er bra.

Men hva gjør man hvis det ikke er mulig å benytte trappehuset som rømningsvei?

Ser at det i punkt 6. i beboer-reglementet står:

"Alternativet er brann og redningsetatens stigebil der den kan komme til"

Vet man at stige bilen kommer til på de smale gangveiene i vårt sameie? Dette blir et usikkerhetsmoment!

Hva med tidsaspektet her?

Har styret kunnskap om hvordan dette er løst i boligsameiene det samarbeides med?

Vårt forslag er at styret sonderer hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Med vennlig hilsen

Tore Nordby og Ina Kjøge

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at det er behov for en slik sondering da vi også tidligere i år fått spørsmål om vi kunne vurdere å montere brannstiger på terrassene.

Styrets innstilling er styret med tiden kan utrede dette spørsmålet.

Forslag til vedtak:

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Fremmet av: Torgeir Gullaksen i nr 17

SAK 1 – Refordeling av leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Følgende sak omfatter kjelleren i Åsstubben 11, et eget lokale med utleieboder som tilhører sameiet. Saken fremmes da jeg mener at nåværende forvaltning av nevnte areal ikke er i tråd med tidligere årsmøtevedtak, til ugunst for fellesskapet. Fellesarealet består i dag av 18 boder, som i dag er en inntektskilde for sameiet. Viktige historiske momenter relevant til saken nevnes under.

Bakgrunnen for at det i sin tid ble opprettet boder i dette fellesområdet, strekker seg tilbake til 1989 da daværende styre inngikk en avtale med beboerne i Åsstubben 11 som ga dem en eksklusiv bruksrett i 10 år mot at de tok på seg alle kostnader ved bygging, drift og vedlikehold av lokalet.

På sameiets årsmøte i 2003 ble denne avtalen løftet frem som en egen sak og det ble da blant annet presisert at *«arealet er fellesareal og at bodene kan kun framleies til beboere i Ullernskogen boligsameie»*. Videre het det i styrets forslag til vedtak at *«leieavtalen løper for 1 år av gangen og at leieforholdet opphører automatisk ved salg av seksjonen»*.

I 2021 ble kjellerlokalet nok en gang rehabilitert, denne gangen ved bruk av sameiets midler. Sameiet opprettet 18 nye boder med ny struktur for å bedre rommets utlufting. Ved ferdigstillingen ble 14 boder leiet ut av styret til beboere i Åsstubben 11 basert på hva daværende styret var kjent med av historikk. De resterende 4 ledige boder ble leid ut til resten av sameiet etter loddtrekning. Pris ble satt til 150,- per bod per måned, uansett hvor seksjonseier bodde. I etterkant har andre beboere stått på venteliste for å få leiebod i Åsstubben 11.

I oktober 2024 valgte nåværende styre å si opp alle leieavtaler, men kun med de seksjonseierne som ikke bor i Åsstubben 11. Styrets begrunnelse var at bodene skulle *«brukes til andre formål»*. I etterkant har styret per epost, forsvart oppsigelsene med at sameiet ved vaktmester skal disponere 2 av bodene og at de resterende 16 fortsatt skal leies ut med enerett til beboerne i Åsstubben 11 da disse ifølge styret har en *«spesiell avtale og fortrinnsrett til å leie bodene»*. Til orientering vil jeg presisere at i denne oppsigelsesprosessen mistet jeg min leiebod i Åsstubben 11.

Basert på historikken fra 1989 og 2003, mener jeg at styrets nåværende praksis, der beboere i Åsstubben 11 har enerett på leie av de 16 tilgjengelige bodene, strider med tidligere inngåtte avtaler og årsmøtevedtak for sameiet. Sameiebrøken sier hvor stort areal en seksjonseier har til sin disposisjon, av sameiets totale areal. Jeg er ikke kjent med at seksjoner i Åsstubben 11 har en høyere sameiebrøk enn tilsvarende seksjoner andre steder

i sameiet. Det motsatte ville vært relevant om de har fortrinnsrett på et gitt areal i sameiet, som for eksempel en bod.

Avslutningsvis vil jeg si at heller ikke jeg var kjent med historiske årsmøtevedtak før jeg selv mistet min egen leiebod i 2024, og leste meg gjennom sameiets historikk. Og dagens situasjon er et resultat av arbeidet til flere ulike styrer.

Etter anmodning fra andre beboere og nåværende styre, fremmer jeg nå et forslag til vedtak som vil sikre at fremtidig forvaltning av sameiets fellesareal er i tråd med tidligere årsmøtevedtak. Dette mener jeg vil sikre korrekt og rettferdig forvaltning av sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak:

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025.

De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene.

Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis.

Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret.

En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11.

Fremleie er ikke tillat.

Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Styrets innstilling

Styret har tidligere behandlet denne saken på tre ulike styremøter, samt kvalitetssikret med Obos advokater.

Det som er klart er at seksjonseierne i nr 11 på eget initiativ og for egen kostnad etablerte bodene i kjelleren i nr 11. Forutsetningen var at det etter 10 år skulle gå kostnadsfritt over til sameiet. Og at det da ble sameiets fellesareal

Det er klart at etter 1999 utgjør dette lokalet sameiets fellesareal.

Det er ikke vedtektsfestet noen eksklusiv bruksrett til disse bodene for seksjonseierne i nr 11.

Det kan heller ikke markedsføres/selges som tilleggsareal til seksjonene i nr 11.

I 2003 bekostet sameiet nytt ventilasjonsanlegg til kr 75.000 og i 2021 ble rommet sanert for muggsopp til en kostnad på rundt 150.000.

I en periode fra 2003 til en ukjent dato forelå det leieavtaler for disse bodene til en sum av kr 750 i året.

Etter saneringen i 2021 ble det bygget 18 boder i kjelleren. Ettersom to seksjonseiere ikke ønsket bod hadde sameiet fire boder "ekstra". Disse ble etter loddtrekning leid ut til beboere utenfor nr 11.

På årsmøtet i 2003 er det riktig at det ble fattet vedtak om at "arealet er fellesareal og at bodene kun kan fremleies til beboere i Ullernskogen boligsameie". Dette for å hindre at utenforstående har tilgang til nøkler i vårt sameie. Det vedtaket imidlertid ikke sier noe om er at samtlige beboeren i sameiet skal ha tilgang til å leie bod i nr 11.

Etter 1999 har dette blitt praktisert som at at beboerne i nr 11 " har en spesiell avtale" med sameiet om å leie bod. Dette er ikke vedtektsfestet eller tinglyst .

Nye leieavtaler ble opprettet i tråd med disse fra 2003 i 2024. - Disse leieavtalene er personlige og faller bort ved eierskifte.

Sameiet sa opp leieavtalene av 2021 med de fire utenforstående leietagerne med støtte i Bodreglementets pkt 8 der det stod at det gjaldt en gjensidig oppsigelsestid på en måned. Begrunnelse var ikke nødvendig, men ble gitt. To av fire eksterne leietakere har bestridt oppsigelsen.

Vaktmester skal disponere to boder til utstyr, og to boder ble det inngått leieavtaler med seksjonseiere i nr 11.

Styret ønsker fortsatt at det fortrinnsvis skal leies ut boder i nr 11 til de som bor der. Argumentet for dette er det samme som i 2003 - man ønsker ikke utenforstående inn i oppgangen.

Bodene ligger slik at de som har tilgang til bodene også har tilgang til oppgangen.

Da de fire leieavtalene av 2021 ble sagt opp ba styret om å få tilbake nøkler til oppgangen - det har vi ikke fått. Dette medfører ubehag for dem som bor der i dag.

Styrets innstilling til vedtak er at dette går vi ikke inn for med overnevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 58

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Fremmet av: Torgeir Gullaksen i nr 17

Sak 2 – Økning i leiekostnader for leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Prisen for en leiebod har etter hva jeg vet ikke blitt endret siden 2021. Det finnes ikke lignende boder tilgjengelig på markedet på Ullern til en slik lav pris. Dessuten har årlig konsumprisindeksen ligget på 3 -5 % per år, år siden 2021.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Styrets innstilling

Styret går inn for dette.

Å ha tilgang til en ekstra innvendig bod på Ullern er et pluss og man bør betale markedsleie for dette.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Lund Steen (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Lund Steen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bente Irene Lyseng (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bente Irene Lyseng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tollef Bredal (116 stemmer)

Lisbeth Lindberg (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tollef Bredal

Lisbeth Lindberg

13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Jan Enderud takker for seg etter mange år som medlem i valgkomiteen og strålende innsats.

Vi trenger to nye medlemmer til valgkomiteen. Styret har foreslått Tore Andre Nordby i nr 58 og Jon Andreas Arild i nr 7.

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jon Andreas Arild (119 stemmer)

Tore Andre Nordby (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Andreas Arild

Tore Andre Nordby

Møteleder: Marianne Lund Steen /S/

Protokollvitne: Ola Roll /S/

Protokollvitne: Narinder Midha /S/

BEBOERREGLER FOR ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende seksjonseiermøte 26.01.83, revidert april 2015, revidert 17.april 2018,
revidert 10.03.2021. Revidert årsmøte 03.04.2024.

Innholdsfortegnelse:

- 1. Meldinger fra styret**
- 2. Overtredelse av beboerreglene**
- 3. Ro og orden**
- 4. Leiligheter**
- 5. Avfallshåndtering**
- 6. Fellesarealer orden og oppfølging**
- 7. Fasader og bygningsmessige forhold**
- 8. Utearealer**
- 9. Bilkjøring/parkering på gangveier og i garasjer**
- 10. Elbiler**
- 11. Forsikringer og skader**
- 12. Brannsikkerhet**
- 13. Eierskifte og utleie**
- 14. Inn- og utflytting samt oppussing**

Ullernskogen Boligsameie ønsker å opprettholde et godt naboskap hvor de som bor her, trives med hverandre. Målsettingen med felles beboerregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo. Disse ordensreglene gir en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel som forpliktelser, og ordensreglene skal dessuten bidra til at den enkelte ikke tar seg til rette på fellesskapets bekostning.

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene ved besøk eller som håndverkere. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Ved å være aktsom og opptre hensynsfullt i leiligheten, på terrasse og balkong samt på fellesarealer innen- og utendørs vil naboer og øvrige beboere i liten grad bli utsatt for unødig ulempe, støy eller annen miljøforurensing.

Alle nye beboere, eiere og leietagere, skal skriftlig bekrefte at ordensreglene er mottatt og forstått.

1. Meldinger fra styret

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler. Dersom disse skal være permanente, må de endelig vedtas av påfølgende seksjonseiermøte.

2. Overtredelse av beboerreglene

Henvendelse til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt mellom berørte naboer.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredder.

3. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må det vises særlig hensyn slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikk/legg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene, ikke må skje til sjenanse for naboene.

Når det gjelder oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle håndverkere, må det presiseres at det er beboerne som er ansvarlige for at entreprenør/ håndverkere overholder ordensreglene.

Beboerne er ansvarlig for å informere og sørge for at **vedvarende** bruk av støyende redskaper aldri er tillatt:

før kl. 08:00 og etter kl. 18:00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl 09:00 til kl 15:00.

Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager.

Ta også hensyn til dine naboer ved bruk vask, oppvaskmaskin og tørketrommel. Bruk gummiknotter under maskinbena.

Teppebanking på terrasse og balkong bør unngås. Seksjonseier er ansvarlig for orden på terrasse og balkong, for eksempel skal tørking av tøy, lagring av gjenstander o.l. ikke være til sjenanse.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Grilling med trekull er ikke tillatt.

Av hensyn til underliggende naboterrasser skal terrasse-trauplanter som henger ut over kanten, beskjæres så det ikke drysser ned på underliggende terrasse.

Mating av fugler og dyr på terrassene, balkongene og de felles utearealene er ikke tillatt. Grunnen til dette er at det blir mye søl som sprer seg til naboene og som kan tiltrekke seg mus og rotter. Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og balkonger.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende melding til styret.

4. Leiligheter / terrasser

Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen leilighet som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, dekkes av seksjonseier, følgeskader i andre leiligheter dekkes av sameiets forsikring, jfr. pkt. 11. **Se Sameiets vedtekter §4.**

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektriske anlegg, er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse. Arbeidet skal utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få våtroms sertifikat/garanti når det er aktuelt.

Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets tillatelse.

Entredører **skal** ha navneskilt med beboerens navn.

Dreneringsslangen fra blomstertrau på terrasse skal ha utløp mot vannrenne på egen terrasse. I vårt sameie der alle leilighetene er selveiet, er det eiers ansvar at boligen er utstyrt etter forskriftene med slukkeutstyr og røkvarslere. Det er eiers ansvar at slukkeutstyr blir kontrollert/vedlikeholdt hvert 5. år av en kompetent person med godkjenning.

Det er derimot brukeren av boligen som er ansvarlig for løpende egenkontroll av materiellet. Under dette hører at pulverapparater skal vendes opp/ned hvert halvår så pulveret ikke pakker seg. Husbrannslanger skal være funksjonsdyktige og batteri skiftes i røkvarslere.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Ved lufting av hund innenfor sameiets område skal hunden alltid føres i bånd. Hunder skal ikke luftes i garasjene og på barnas lekeplasser, og hundeeskrementer må fjernes.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboene.

5. Avfallshåndtering

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og avfallsrommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Det er innført kildesortering. Dette medfører at:

- Vanlig husholdningsavfall kastes i containerne i søppelbodene. Kommunen krever at vi benytter følgende plastposer til søppel:
- Grønne poser - matavfall
- Blå poser - plastavfall
- Vanlige plastposer – restavfall
- Papp og papir (ikke plast, isopor og lignende.) skal legges i containere for papir.
- **Kartonger og esker slås sammen - flatpakkes.**
- Glass og tomflasker skal legges i kommunalt utsatte glasscontainere.
- Miljøstasjon for elektrisk avfall (pc-er, stereoanlegg, lamper, lysrør mm) som finnes i innhegningen ved nr. 11, skal benyttes.
- Egen container som sameiet setter ut den første uken hver måned, skal benyttes for kasting av andre gjenstander.
- Det er ikke lov å utplassere søppel/avfall i innhegningen **FØR** container er utplassert.
- Hva du har lov til å kaste? Se oppslag ved containeren eller i sameienytt.

Det skal være orden i søppelbodene. Beboerne er ansvarlig for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i bodene.

Når leiligheter pusses opp og det er større mengder avfall som skal fjernes, skal man benytte egen container eller kjøre bort avfallet fortløpende. Plassering av eventuell egen privat avfallscontainer avtales med vaktmester. Det er ikke anledning til å benytte sameiet container i slike tilfeller. Håndtering av annet avfall: se informasjon fra kommunen (Kommunale returstasjoner) og på hjemmesiden til sameiet (ullernskogen.no).

6. Fellesarealer - orden og oppfølging

Trappehuset (trappeoppgangen) er med få unntak den eneste rømningsvei fra boligene hvis det skulle oppstå branntilløp eller brann. Alternativet er brann og redningsetatens stige bil der den kan komme til. Av den grunn skal innendørs fellesarealer som inngangsparti og trappehus holdes ryddige til enhver tid. Trappehuset skal til enhver tid være ryddet og fri for alle hindringer slik at Brann og Redningsetaten, syketransport, flyttetransport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg fram uhindret.

Av hensyn til åpne rømningsveier, trappevask og generell atkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på gulvet i gangene. Ønsker noen å pynte veggene i oppgangene med bilder, lamper, planter eller lignende, skal det være enstemmighet om dette blant beboerne i den enkelte oppgang.

Sykler plasseres i sykkelbod eller i sykkelstativ i garasjen. Sportsutstyr o.l. settes i bodene til den enkelte seksjonseier. Sykler skal merkes med seksjonseiers navn og adresse. Sykler skal ikke plasseres i oppganger eller i rom tilknyttet oppgangene.

Barnevogner kan plasseres i rom i tilknytningen til oppgangen eller i oppgangen hvis det er god plass og man ikke hindrer generell adkomst.

I garasjeanleggene utenom bodene, skal ikke møbler, hvitevarer, bildekk eller andre gjenstander oppbevares. Bare motorkjøretøy, tilhenger o.l. kan plasseres her innenfor oppmerket felt.

Felles inngangsdør skal holdes lukket og låst til enhver tid.

Vær også oppmerksom på at uvedkommende lett kan snike seg inn i garasjeanlegget når man har passert porten før den er helt lukket.

Portåpner til garasjeporten og husnøkler skal ikke oppbevares i bilen. Blir noe av dette stjålet, må alle portåpnerne og portene kodes om og/eller låssylindere skiftes. Følgeskader som oppstår grunnet gjenglemte portåpner og nøkler i bil, belastes seksjonseier.

7. Fasader og bygningsmessige forhold

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, radio / TV-parabolantenn, skilt eller andre utvendige faste innretninger som også installasjon av gasspeis.

Bygningsmessige fasadeendringer tillates ikke med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret. Vinduer samt terrasser og balkonger (også innvendig) er en del av fasaden. Beboerne kan ikke regne med å få styrets godkjenning til endringer som vil ha en uønsket innvirkning på byggenes fasader, utseende og farger, herunder alle slags utvendige faste innretninger. Elementer som er satt opp uten styrets godkjenning, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp en type som er godkjent av styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved at f.eks. lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. I de blokkene der det er heis, er beboerne pliktig til å følge heisleverandørens brukerinstruks.

Seksjonseier har ansvaret for at avløpsrøret for vann fra terrassen ikke tettes av løv eller andre gjenstander. Ved større snøfall skal terrassene, så vidt mulig, ryddes for snø og is.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper/aircondition/varmeveksler ol i vårt sameie.

8. Utearealer

Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg. Det er generelt forbudt for seksjonseierne å bruke sprøytemidler mot ugress i utearealene. Hvis spesielle forhold gjør det nødvendig, skal slik sprøyting kun utføres av vaktmester etter styrets anvisning.

9. Bilkjøring og parkering på gangveier og i garasjer

Bilkjøring på gangveiene begrenses til det helt nødvendige, og det må vises stor grad av aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegeshemmede, sykkeltransport, møbeltransport og

flyttelass er tillatt. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser.

Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal settes på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar.

All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys, og farten skal holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Voksne må påse at barn ikke bruker garasjene som lekeplass.

Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av gjester for kortere perioder, maksimum 72 timer.

Ekstra gjesteparkeringsplasser utover det som må være tilgjengelig for gjester, kan leies ut av styret til seksjonseiere som har behov for en parkeringsplass for bil nr. 2. Leien fastsettes av styret. Av sikkerhetsmessige grunner kan seksjonseiere kun leie ut sine parkeringsplasser til andre seksjonseiere.

10. El-biler

Ønsker en seksjonseier å etablere en ladestasjon for el-bil skal man søke styret skiftelig. Styret kan avslå en slik søknad hvis det ikke er kapasitet i sameiets el-system til dette.

Opplysninger om etablering av tilkoblingspunkt – strømmåler – kostnader fås ved henvendelse til vaktmester. Sameiet har en fast elektro leverandør som skal benyttes ved etablering av ladestasjon.

11. Forsikringer og skader

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til

forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

12. Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal **alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange.**

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll at utstyret er i orden i leilighetene.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og vedlikehold utstyret i fellesarealene. Selv om det er en seksjonseiers ansvar å sørge for kontroll av varslings- og slukkeutstyr, organiserer sameiet en kontroll av brannvarslerutstyr og slukkeutstyr i hver leilighet en gang pr år. Dette er for å forenkle oppgaven til seksjonseier.

Brann- og Redningsetaten har følgende råd for å forbedre brannsikkerheten i en bolig:

1. Ha røykvarslere, helst seriekoblede. Husk å bytte batteri, test røykvarslerne ofte.
2. Ikke lag varm mat når du er ruspåvirket eller trett. Vær tilstede ved komfyren, og installer helst komfyrvakt.
3. Ikke forlat rom med levende lys.
4. Ikke bruk vaskemaskin, oppvaskmaskin eller tørketrommel når du sover eller er borte.
5. Ha slukkemiddel tilgjengelig. Husbrannslang eller brannslukningsapparat.

I tillegg advarer forsikringsselskapene mot å lade elektrisk utstyr som mobiltelefoner og nettbrett mens du sover. Ladere skal ikke stå tilkoblet det elektriske anlegget når de ikke er i bruk.

13. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.

Ved eierskifte skal utstyret fra Canal Digital som er anskaffet av sameiet, forbli i leiligheten. Dette er T-We Box, trådløs ruter og modem.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

14. Inn- og utflytting, oppussing

Vaktmester skal varsles før man iverksetter flytting, oppussing eller lignende.

Blokkens beboere skal alltid varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette **fjernes daglig**. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette påbudet ikke følges. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet!

Når man bruker heisen til inn- og utflytting av møbler, hvitevarer og transport av materialer, skal heisveggene beskyttes med plater; disse fås av vaktmester.

Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. For øvrig henvises det til pkt 3. Ro og orden.

VEDTEKTER FOR ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Revidert i årsmøte den 23. mars 2000, revidert 22. april 2015, revidert 19. april 2017.
Revidert i årsmøte 17.4.2018. Revidert i ekstraordinært årsmøte 20. juni 2019. Revidert i ordinært årsmøte 10.03.2021. Revidert i ordinært årsmøte 08.04.2022. Revidert i årsmøte 03.04.2024.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Ullernskogen boligsameie, org.nr. 971279699.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 1080 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.08.83.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av mer enn to seksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 siste ledd.

Fellesarealene/anlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene/anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, peis.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper/aircondition/varmeveksler ol i vårt sameie.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget.
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsettingen må skje fagmessig.
- Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Kostnader til de- og remontering av slik installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør på saklig grunnlag om remontering tillates.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Drift, vedlikehold og fornyelse av heisanlegg og hva dermed står i forbindelse anses ikke som fellesutgift, men som en særutgift for de seksjonseiere som har heis og fordeles likt på disse.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **hver måned**.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følg av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Beboer som skal lade ladbar hybridbil eller elbil i Sameiets garasjer skal selv bekoste installasjon av egen elektrisk kurs fra et sikringsskap med tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en kontrollmåler og en ladestasjon som er godkjent av styret og som bekostes av beboer. Beboer skal søke styret skriftlig om å få etablere en ladestasjon.

Stikkontakter i garasjene som er ment til motorvarmere skal ikke kobles til ladbar hybrid- eller elbil.

Styret kan hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade hybrid- og elbiler, nekte å tilkoble flere hybrid- og elbiler til ladning.

En beboer som lader sin bil fra Sameiets el-nett skal betale for strømmen inkl. alle avgifter. Seksjonseierne blir fakturert etterskuddsvis for forbruket til den gjennomsnitt pris som sameiet har betalt for strømmen/nettleie i samme perioden.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører innvendig
- Fornyng og vedlikehold av eventuelle heve/skyvedører som ikke er foretatt av sameiet mot terrassen, inklusive eventuelt skifte av glass.
- Alle endringer inne og ute som ikke er foretatt av sameiet, men av tidligere eller nåværende seksjonseiere.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som skyvedører, innglassing, levegg, gjerd, o.lign. som han etter innhentet samtykke har

montert/bygget på fellesareal (terrasser og balkonger) og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 37, jf. § 29.

§ 5

Forsikring

Styret er ansvarlig for at sameiet til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Dersom en seksjonseier gjør bruk av sameiets forsikring til dekning av skade i sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar, eller han har opptrådt uaktsomt på annen måte.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 9 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av *juni* måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene, med mindre den enkelte seksjonseier har samtykket i elektronisk innkalling, med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Valg av medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er over)

§ 13

VALGKOMITÉ

Valgkomiteen i Ullernskogen Boligsameie består av tre medlemmer. Disse velges for to år av gangen så sant ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmene av valgkomiteen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

Valgkomiteen skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg eller ved behov for suppleringsvalg.

Valgkomiteen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.

Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomiteen når disse er på valg eller ved behov for suppleringsvalg.

§ 14

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avholdes ny avstemming, står stemmene fortsatt likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning i vårt sameie, jfr eierseksjonslovens §49, bokstav g.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 16

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 20

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsstubben 58
0381 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre