

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 580 000,-
Fellesgjeld: Kr 134 422,-
Omkostn.: Kr 269 200,-
Total ink omk.: Kr 10 983 622,-
Felleskostn.: Kr 5 186,-
Selger: Jørgen Baardsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 106/112 kvm
Tomtstr.: 14211.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 1059
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007250127

Strøken og påkostet 4R leilighet - Totaloppusset i 2024

Velkommen til Ullern allé 9, en strøken og påkostet 4R leilighet med herlig beliggenhet i solrike, barnevennlige og grønne omgivelser. En leilighet som gir rekkehusfølelsen med store terrasser og enkel tilgang fra bakkeplan. Perfekt for småbarnsfamilier eller for de som ønsker et enklere liv med alt på ett plan.

Høydepunkter:

- Rålekker leilighet totaloppusset i 2024.
- To solrike terrasser på til sammen 34 kvm.
- Påkostet HTH-kjøkken m/ integrerte hvitevarer/vinskap.
- Eksklusivt bad som gir spafølelse.
- Separat toalett/vaskerom.
- Peis i stue.
- 3 soverom, hvorav hovedsoverom med stor walk-in-closet.
- Helseparklede og malte overflater i tidløse fargetoner.
- Nytt elektrisk- og røropplegg.
- Garasje plass under bygget med lader.
- Enkel tilgang til barnehage, skole og t-bane.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæringsskjema	66
Energiattest	72
Nabolagsprofil	80
Ferdigattest	83
Kommunale avgifter	84
Formuesverdi	87
Meglerbrev	88
Reguleringskart	92
Årsberetning	97
Protokoll	148
Husordensregler	156
Vedtekter	162
Budskjema	181

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 106 m² Bad, Vaskerom/wc, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omklæringsrom

BRA-e: 2 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasser

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14211.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pen opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et barnevennlig og rolige område på Ullern. Her får du umiddelbar nærhet til dagligvare, t-bane og buss. Området fremstår som grønt og frodig i idylliske omgivelser. Selv om du bor tilbaketrukket er det få minutter til et bredt servicetilbud på Lilleaker, og med t-banen eller buss tar du deg enkelt inn til indre sentrumsjerne på få minutter.

Servicetilbud:

Fra boligen har du ca. 3 minutters gange til en nyere Kiwi butikk med gode parkeringsmuligheter. Du har også legesenter rett over gaten. Ellers har du servicefasiliteter innen kort rekkevidde på CC Vest, med et svært bredt tilbud av butikker. Her er det blant annet legesenter, Vinmonopol, et bredt utvalg av kles- og sportsforretninger samt kafeer og restauranter. Lilleaker er under utvikling og det popper stadig opp nye servicefunksjoner og hyggelige spisesteder. En av kafeene en kan trekke frem er Kafe Grønn. En sjarmerende kafé med et lokalt preg som tilbyr kaffe, diverse delikatesser, blomster og interiør. Søndagsturen kan også legges til trivelige Fåbro Gård. Gården ligger i en grønn oase blant epletrær, hylleblomst og bikuber i Lilleaker. En inspirerende møteplass med bakeri, kafe og interiørbutikk. Tar du t-banen er det ca. 10 minutter inn til Majorstuen stasjon og handlegaten Bogstadveien.

Andre servicetilbud:

Ullern kultursenter, stoppestedet, ligger på Lilleaker. Der finner man et mangfold av kulturelle, kreative og fysiske aktiviteter. Kultursenteret er en sosial og åpen møteplass med et energisk, levende og varmt miljø. Det trivelige lokalsamfunnet på Lilleaker byr også på ulike aktiviteter året gjennom, som for eksempel markeder, basarer og arrangementer langs Lysakerelva. Nærmeste treningssentre er Sats på CC Vest og Mova i Silurveien 2.

Flotte turmuligheter - kort vei til fjorden:

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter, med flotte turstier langs Lysakerelven til Lysaker eller andre veien mot Røa og Bogstad. Sollerudstranda byr på fantastiske muligheter for bading og grilling om sommeren. Vækerø park finner du i området med flotte områder med gressplen og stier. For den aktive familien er det flere idrettslag som holder til i nærområdet.

Kollektivtransport:

Fra boligen har du få minutters gange til Åsjordet t-bane. Det er også kort til busstopp i Vækerøveien. Nærmeste trikkestopp ligger på Furulund. Tog finnes på Lysaker stasjon der man også har flytoget.

Adkomst

Adkomst fra Ullern alle. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Kjosjordet barnehage, Hullebergmyra barnehage og Blokkajordet barnehage.

Skolekrets

Bjørnsletta skole (1.-10. klasse)

Offentlig kommunikasjon

Buss: Blokkajordet med linje 23 ca. 400 m

T-bane: Åsjordet med linje 1, 2, 3 og 5 ca. 500 m

Trikk: Sollerud med linje 13 ca. 800 m

Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca. 1,9 km

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To eldre bad ble slått sammen til ett stort bad. Etablert wc med opplegg for vaskemaskin. - Etablert nye rør. - To nye sluk. - Sveisemembran på bad. - Nytt elektrisk opplegg på badet

Arbeid utført av: AE Rør, Rett Elektro, Svoger bygg

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse:

Membran: Protan G 1.5 sveisemembran under påstøp. Inkludert filt og membranbeskytter. Nye rør i rør og nye avløpsrør og to nye sluk i 2 på bad. Nytt fordelerskap. Nytt avløp til nytt sluk av type renne sluk på bad. Aqualarm vannstoppeventil med følerledning på kjøkken og vaskerom.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye rør i rør og nye avløpsrør og to nye sluk i 2 på bad. Nytt fordelerskap. Nytt avløp til nytt sluk av type renne sluk på bad. Aqualarm vannstoppeventil med følerledning på kjøkken og vaskerom.

Arbeid utført av: AE Rør

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

Ja

Beskrivelse:

Bygningen er konstruert med et naturlig undertrykk og sameiet har råd om bruk av peis for å få til tilfredsstillende utskifting av luft. Eier hadde høsten 2024 befarings av peisen fra Henriksen Peisforum AS, for kontroll og godkjenning av peisen.

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

Ja

Beskrivelse: Ved oppmåling vises enkelte skjevheter i gulv på stue, noe som fremkommer av takstrapporten.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg, nye kurser, stikkontakter og sikringsboks.

Arbeid utført av: Rett Elektro AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert på seksjonens garasje plass i april 2025, av EDA Elektro Data Oslo AS.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert to nye plattinger, tilhørende leiligheten. Sameiet har gjennomført arbeid med omlegging/totalrenovering av tak i 2024-2025, der Komplett Tak AS ble engasjert.

Arbeid utført av: Ramay uterom, Komplett Tak AS

Innhold

1. etasje: Bad/WC, vaskerom/WC, entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, 3 soverom, omklæringsrom, utebod (på terrasse).

2 terrasser på hver side av leiligheten på til sammen 34 kvm.

2 eksterne boder i kjelleretasje.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982. Profilerte innvendige dører.

Etasjeskille:

Etasjeskiller i betong.

Gulv:

Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Vegger:

Sparklet og malte plater.

Himling:

Pusset og malte overflater i stue. Nedsenket himling med sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,32-2,35 m målt i entré, kjøkken og soverom. ca. 2,42 m målt i stue og ett soverom. Himling er noe lavere i ytre del på en side med høyde ca. 2,23 m.

Diverse utstyr:

Garderobeskap med profilerte fronter i entré. Åpent garderobeskap i ett soverom og i omkleddingsrom.

Terrasser:

Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m². Terrassebord på tilfarere. Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedsoverom, ca. 20 m². Terrassebord på bjelkelag/tilfarere.

Rekkverk og annen fallsikring:

Terrasse i betongkonstruksjon: Blomsterkasse i trekonstruksjon utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 50-60 cm (helning på rekkverk/blomsterkasse).

Pipe:

Flislagt elementpipe fra byggeår, montert i stue.

Ildsteder:

Flislagt elementpeis med glassdør, av noe eldre dato, montert i stue. Glassplate på gulv foran ildstedet.

Ledningsnett:

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kasse i bad. Ledningsnettet er skiftet ut i 2024.

Ventilasjon:

Friskluftsventil på yttervegg i stue og ett soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer i to soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad og vaskerom, samt omkleddingsrom. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dører

til bad og vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med jordfeilautomater, samt skrusikringer som hovedsikringer, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Elektrisk oppvarming:

Elektrisk oppvarming med panelovner i stue og soverom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp med innebygget kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2024.

Utvendig solskjerming:

Elektrisk markise er montert over terrasse mot sydvest.

Bad:

Badet er rehabilitert i 2024. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater i dusjsone og på én vegg ved badekar. Sparklet og malte plater for øvrig. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner. Varmekabler i gulvstøp.

Vaskerom:

Vaskerommet er rehabilitert i 2024. Fliser på betong. Sparklet og malte plater på vegger og gulv. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil med belysning over servant. Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp.

Info fra takstmann:

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i garasjeanlegg/kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje med to terrasser. Leiligheten disponerer garasjeplass for en bil med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg. Velholdt leilighet med god standard.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskiller

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Rekkverk og annen fallsikring
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Utvendig solskjerming

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke handelen.

Moderniseringer og påkostninger

I regi av tidligere eier:

2024:

Innvendig totaloppussing, pluss nye plattinger/terrassegulv. Det er gjort endringer i planløsning, det ble lagt nye vann- og avløpsrør, for det meste nytt elektrisk anlegg, rehabilitering av bad og vaskerom, ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, overflateoppussing av vegger og himlinger, nye gulvoverflater og ny innredning.

Siden sameiet ble bygget for 40 år siden, er det gjort store endringer på det tekniske plan, som krever en viss forståelse for alle tekniske installasjoner som er gjort i sameiet under årens løp. Nevner som eksempler:

- Dørklokke system fra Defigo.
- Elektriske røykluker på taket til alle oppganger.
- Brannalarm på alle fellesområder,
- Elektriske porter til garasje som åpnes med mobil, brikke og sender.
- Gi nye beboere tilgang til garasjeportene, samt fjerne de beboere som har flyttet.
- Nød åpne sykkelboder - ved for eksempel dårlig batterier.
- Ha befaring i sameiet med håndverkere - alltid på dagtid.
- Fiber bredbånd fra OBOS Net.
- Varmtvann basert på jordvarmeanlegg i UA 19 og 11.

- Bommer for gangveier.
- Varmekabler i gangveier.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd fra OBOS Net.

Parkering

Det medfølger 1 garasje plass i lukket garasjeanlegg under bygget.

Det er lader for el-bil på plassen.

Enkel tilgang til garasjeanlegget med en trapp ned i oppgangen.

Gjesteparkeringer på fellestomt i forkant av innkjørselen til garasjen.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

450346

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Til grilling skal kun gasseller elektrisk grill benyttes. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i kjellerbod.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler i gulv på bad.
Peis i stuen.

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

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. og f.gjeld

Kr 10 580 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 344

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 186 877

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 747 507

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

1/76

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnadene dekkes felles strøm og forsikring, forretningsførsel, internett, varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader innkreves pr. kvartal. Dugnads gebyr legges på i 3.kvartal for de som ikke møter på dugnad.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 186

Andel Fellesgjeld

Kr 134 422

Fellesgjeld pr. dato

05.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208330314

Restsaldo: 134 422,42

Kapitalkostnader: 881,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 422,42,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue

Kr 7 558

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Bjørnsletta Boligsameie

Organisasjonsnummer

971289163

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208330314

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo 10 004 913,00

Innfrielsesdato: 30.08.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr. -2 502 932,-

Budsjett for 2025 er kr. 217 968,-

Arbeidskapital pr 31.12.24 var kr. 598 613,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnads gebyr legges på i 3.kvartal for de som ikke møter på dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 1059, seksjonsnummer 2 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:

301/28/1059/2:

15.02.1983 - Dokumentnr: 4627 - Erklæring/avtale

RETT TIL GARASJEPLASS NR 30

15.02.1983 - Dokumentnr: 4627 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/76

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 76 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med garasjeanlegg datert 1984.

Megler har rekvirert byggemeldte tegninger, men har ikke mottatt disse fra kommunen.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve

tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

TEK17 stiller krav til at rom skal tilpasses sin funksjon. Ett soverom er kun 4,45 m² og har en bredde på kun 1,38 m. Minimumsbredde for å få plass til seng og adkomstvei regnes som 1,5 m. Rommet oppfyller ikke krav til soverom fullt ut, men er i bruk som soverom og er derfor omtalt som dette i rapporten/salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201705655

Saken gjelder: Åsjordet 9 - 11 - 13. Boliger.

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Ullern allé 11 - Tilbygg

Saksnummer: 202107140

Åsjordet 3 - Riving av enebolig og garasjer

Saksnummer: 202463172

Åsjordet 3 - Oppføring av tre leilighetsbygg

Saksnummer: 202463227

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

10 580 000 (Prisantydning)

134 422 (Andel av fellesgjeld)

10 714 422 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

267 850 (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))

269 200 (Omkostninger totalt)

280 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

282 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 983 622 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 994 522 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 997 322 (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 269 200

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 0,7 % 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

Per Christian Sandvik

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

per.christian.sandvik@aktiv.no

Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

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

Oppdragstaker

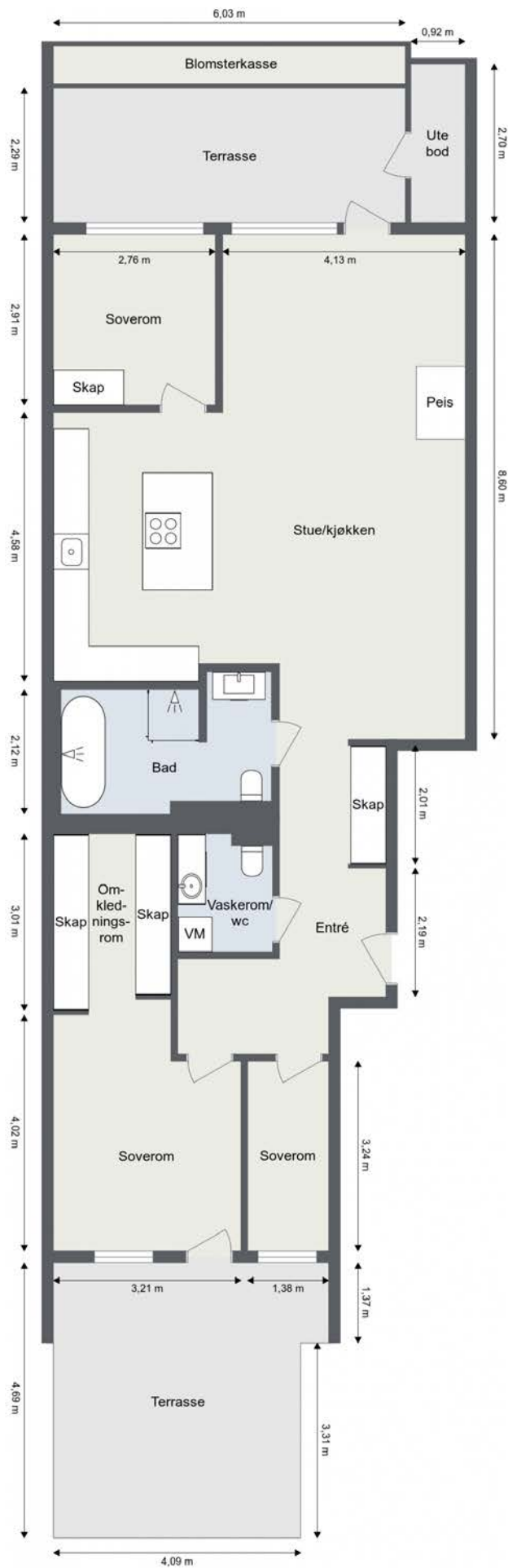
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2025























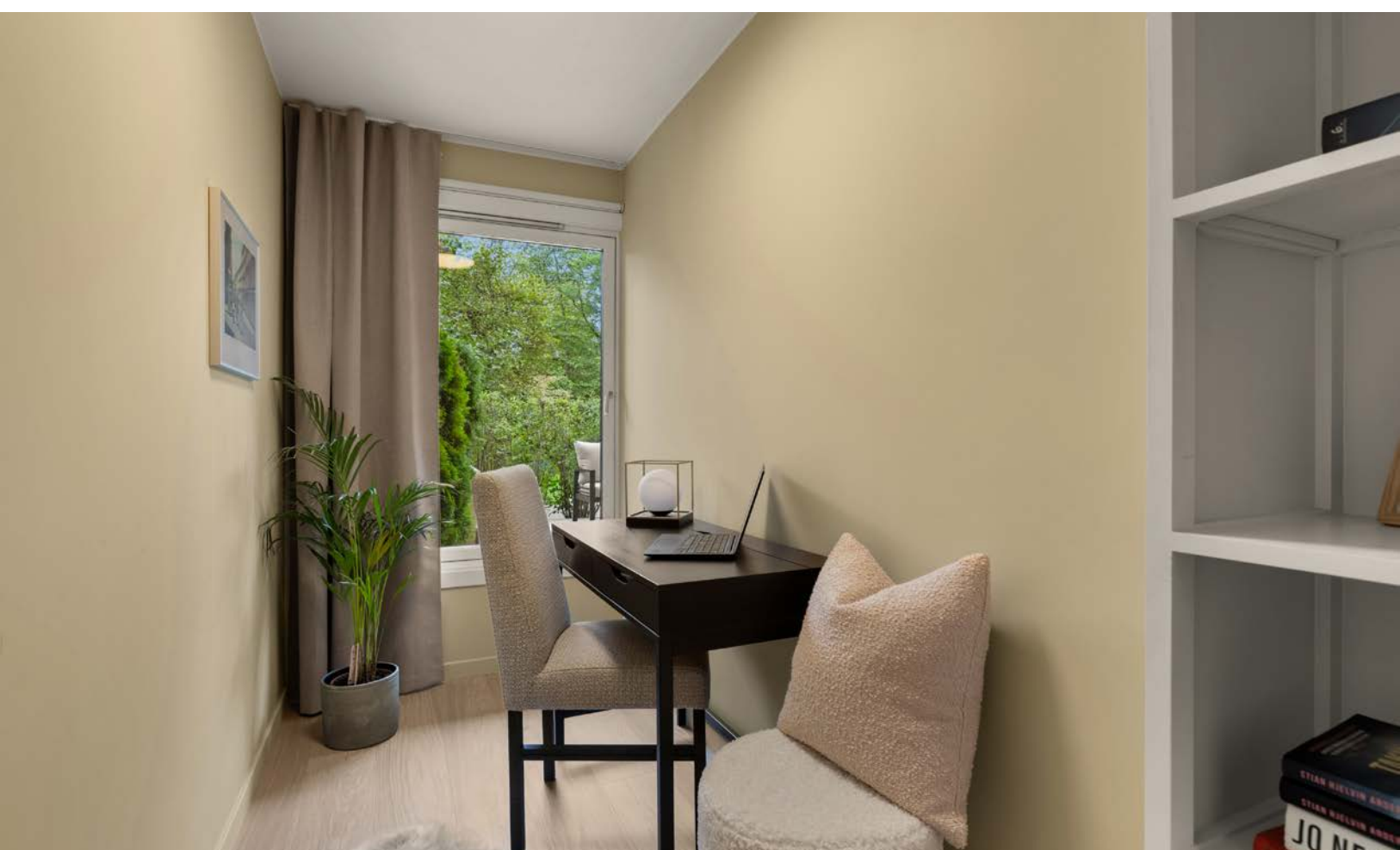


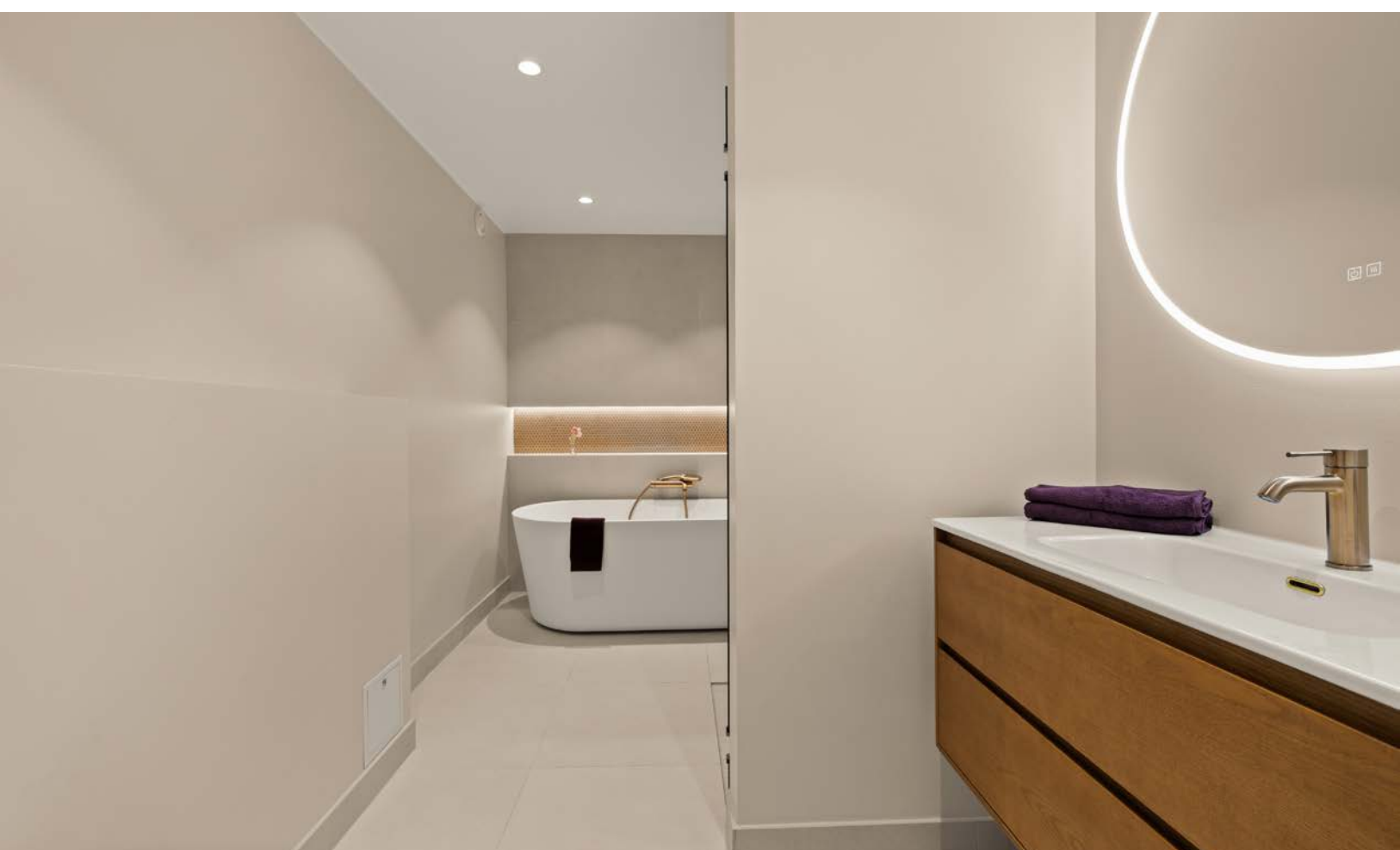
































Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLERN ALLÉ 9, 0381 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 1059 Seksjon: 2

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 04/09/2025
Utskriftsdato: 10/09/2025
Oppdragsnummer: 98190
Referansenr:

MICHAEL MOE ASKAUTRUD

972 83 652

ma@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebbyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i garasjeanlegg/kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med to terrasser.

Leiligheten disponerer garasjeplass for en bil med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024, i regi av tidligere eier: Innvendig totaloppussing, pluss nye plattinger/terrassegulv. Det er gjort endringer i planløsning, det ble lagt nye vann- og avløpsrør, for det meste nytt elektrisk anlegg, rehabilitering av bad og vaskerom, ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, overflateoppussing av vegger og himlinger, nye gulvoverflater og ny innredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Rekkverk og annen fallsikring
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jørgen Baardsen
 Takstmenn: Michael Moe Askautrud
 Befaring/tilstede: Eier: Jørgen Baardsen, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 1059 Seksjon: 2
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 14211.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 1 / 76
 Hjemmelshaver: Jørgen Baardsen
 Adresse: Ullern allé 9, 0381 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/09/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	04/09/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1983

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	106	106	0
Sum bolig:	106	106	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Vaskerom/wc, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omkladningsrom	Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	106	2	0	34
Sum bolig:	106	6	0	34
Sum BRA:	112			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller			To eksterne boder
1. etasje	Bad, Vaskerom/wc, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omkladningsrom, Utebod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden ligger utenfor hoveddelen, og er derfor ikke inkludert som s-rom/BRA etter NS3940:2012.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er delvis forblindet med teglstein, delvis kledd med malt trepanel, og delvis pusset og malt.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke teknet med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Døralling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Det er ifølge eier gjort endringer i planløsningen i forbindelse med oppussing av tidligere eier. Endringer i planløsning kan være søknadspliktige tiltak, og det anbefales derfor å undersøke om dagens planløsning er godkjent hos kommunen.

TEK17 stiller krav til at rom skal tilpasses sin funksjon. Ett soverom er kun 4,45 m² og har en bredde på kun 1,38 m. Minimumsbredde for å få plass til seng og adkomstvei regnes som 1,5 m. Rommet oppfyller ikke krav til soverom fullt ut, men er i bruk som soverom og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist for følgende:

Sveisemembran. Membranspesialisten AS, 24.06.2024.

Rør jobb i Ullern Alle 9, Rehab bad, kjøkken og vaskerom. AE Rør AS, 06.06.2024.

Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, signert og datert 19.08.2024 er fremvist for følgende arbeider:

Gang: Montere 5 downlight med dimmer og skifte 1 stikkontakt.

Sov1: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter.

Sov2: Montere 2stk taklampe med 2 stk bryter og skifte 3 stikkontakter.

Vaskerom: Montere taklampe med bryter og 1 stikkontakt. Montere stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad: Montere 5 downlight med dimmer, strømpunkt bak speil 1 stikkontakt og varmekabler med digital termostat.

Stue: Montere taklamper med dimmer og skifte 4 stikkontakter. Montere taklamper med dimmer over spisebord.

Kjøkken: Montere 6downlight med dimmer og 2 veggglampe med dimmer. Montere stikkontakter tin ovn, mikro, oppvaskmaskinen, kjøleskap og 1 stikkontakt over benkeplater.

Oya: Montere komfyrvakt til platetopp og 1 stikk pop-up.

Sov3: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.	
Tilstandsvurdering:	Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.	
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken og ca. 15 mm i soverom mot sydvest. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm i stue/kjøkken og ca. 25 mm i soverom mot sydvest. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i øvrige rom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulv i stue/kjøkken og soverom mot sydvest med flytsparkel e.l. og innebærer ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater e.l.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-	

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m ² . Terrassebord på tilfarere.
	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedsoverom, ca. 20 m ² . Terrassebord på bjelkelag/tilfarere.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon: Blomsterkasse i trekonstruksjon utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 50-60 cm (helning på rekkverk/blomsterkasse).
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav, og er av den grunn vurdert til TG 2.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Flislagt elementpipe fra byggeår, montert i stue.
	Eier opplyser om tilsyn av Henriksen peisforum AS i 2024, hvor det ble konkludert med at pipen ved leiligheten er i god tilstand.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.
	Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Flislagt elementpeis med glassdør, av noe eldre dato, montert i stue. Glassplate på gulv foran ildstedet.
	Eier opplyser om tilsyn av Henriksen peisforum AS i 2024, hvor det ble konkludert med at ildstedet er i god tilstand.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldt vann er lokalisert i kasse i bad.
	Ledningsnettet er skiftet ut i 2024.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue og ett soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer i to soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad og vaskerom, samt omkleddingsrom. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad og vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Nevnte forhold kan gi noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, samt skrusikringer som hovedsikringer, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, signert og datert 19.08.2024 er fremvist for følgende arbeider: Gang: Montere 5 downlight med dimmer og skifte 1 stikkontakt. Sov1: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter. Sov2: Montere 2stk taklampe med 2 stk bryter og skifte 3 stikkontakter. Vaskerom: Montere taklampe med bryter og 1 stikkontakt. Montere stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel. Bad: Montere 5 downlight med dimmer, strømpunkt bak speil 1 stikkontakt og varmekabler med digital termostat. Stue: Montere taklamper med dimmer og skifte 4 stikkontakter. Montere taklamper med dimmer over spisebord. Kjøkken: Montere 6downlight med dimmer og 2 veggglampe med dimmer. Montere stikkontakter tin ovn, mikro, oppvaskmaskinen, kjøleskap og 1 stikkontakt over benkeplater. Oya: Montere komfyrvakt til platetopp og 1 stikk pop-up. Sov3: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det meste nytt i 2024, bortsett fra hovedsikringer. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det fremkommer ikke av samsvarserklæringen at det er trukket nye kurser/kabler. Eier opplyser om at hovedsikringene ikke er skiftet. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på nevnte deler. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg hvor hele eller deler av anlegget er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp med innebygget kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, venskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater i stue. Nedsenket himling med sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,32-2,35 m målt i entré, kjøkken og soverom. ca. 2,42 m målt i stue og ett soverom. Himling er noe lavere i ytre del på en side med høyde ca. 2,23 m.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i entré. Åpent garderobeskap i ett soverom og i omkleddingsrom.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over terrasse mot sydvest.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er rehabilitert i 2024.
	Faktura er fremvist for følgende: Sveisemembran. Membranspesialisten AS, 24.06.2024. Rør jobb i Ullern Alle 9, Rehab bad, kjøkken og vaskerom. AE Rør AS, 06.06.2024.
	Det er krav om at badet skal ha FDV dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er ikke fremvist for badet.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
	Det er noe misfarging i fuger i dusjsone.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjsone og på én vegg ved badekar. Sparklet og malte plater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er noe misfarging i fuger i dusjsone.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og noe dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Det er også fastmontert innredning på baksiden av vegg mot våtsoner, som gjør at det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er rehabilitert i 2024.

Faktura er fremvist for følgende:

Sveisemembran. Membranspesialisten AS, 24.06.2024.

Rør jobb i Ullern Alle 9, Rehab bad, kjøkken og vaskerom. AE Rør AS, 06.06.2024.

Det er krav om at vaskerommet skal ha FDV dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er ikke fremvist for vaskerommet.

Våtromsgulv – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Det er ingen sluk i rommet, som normalt sett er et krav i vaskerom. Rommet er derfor teknisk sett ikke et våtrom, men har alle øvrige funksjoner for et vaskerom/wc.

I dette tilfellet er det ifølge eier etablert kompenserende løsning, hvor det er sensor til automatisk vannstopper i sisternekassen, som stenger vanntilførselen til vanninstallasjoner. Det er synlig spalte under sisternekassen og automatisk vannstopper i fordelerskapet, men plassering av selve sensoren er ikke kjent. Løsningen er ikke dokumentert utført og utførelsen er ikke tilgjengelig uten destruktive inngrep, og det anbefales derfor videre undersøkelser for å konstatere dette.

TG 1 er gitt med forbehold om at løsningen er korrekt utført og tilfredsstillende.

TG: 1

Våtromsvegger – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra golv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke tilstrekkelig tett rundt rørgjennomføring under servant og fra vaskemaskin. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater ved normal bruk, er det vurdert til å gi lav økning av risiko, og er derfor vurdert til TG 1. Det anbefales uansett å utbedre forholdet, for å minimere risiko.

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og noe dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger. Det er også fastmontert innredning på baksiden av vegg mot våtsone ved servant, som gjør at det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250127	

Selger 1 navn
Jørgen Baardsen

Gateadresse	
Ullem allé 9	

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: 1007250127

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	To eldre bad ble slått sammen til ett stort bad. Etablert wc med opplegg for vaskemaskin. - Etablert nye rør. - To nye sluk. - Sveisemembran på bad. - Nytt elektrisk opplegg på badet
Arbeid utført av	AE Rør, Rett Elektro, Svoger bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran: Protan G 1.5 sveisemembran under påstøp. Inkludert filt og membranbeskytter. Nye rør i rør og nye avløpsrør og to nye sluk i 2 på bad. Nytt fordelerskap. Nytt avløp til nytt sluk av type renne sluk på bad. Aqualarm vannstoppeventil med følerledning på kjøkken og vaskerom.
-------------	---

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	Nye rør i rør og nye avløpsrør og to nye sluk i 2 på bad. Nytt fordelerskap. Nytt avløp til nytt sluk av type renne sluk på bad. Aqualarm vannstoppeventil med følerledning på kjøkken og vaskerom.
Arbeid utført av	AE Rør

Filer

[AE Rør.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Bygningen er konstruert med et naturlig undertrykk og sameiet har råd om bruk av peis for å få til tilfredsstillende utskifting av luft. Eier hadde høsten 2024 befarings av peisen fra Henriksen Peisforum AS, for kontroll og godkjenning av peisen.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved oppmåling vises enkelte skjevheter i gulv på stue, noe som fremkommer av takstrappen.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg, nye kurser, stikkontakter og sikringsboks.
Arbeid utført av	Rett Elektro As

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks installert på seksjonens garasjeplass i april 2025, av EDA Elektro Data Oslo AS.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert to nye plattinger, tilhørende leiligheten. Sameiet har gjennomført arbeid med omlegging/totalreovering av tak i 2024-2025, der Komplett Tak AS ble engasjert.

Arbeid utført av

Ramay uterom, Komplett Tak AS

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

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250127

Tilleggskommentar

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: 1007250127

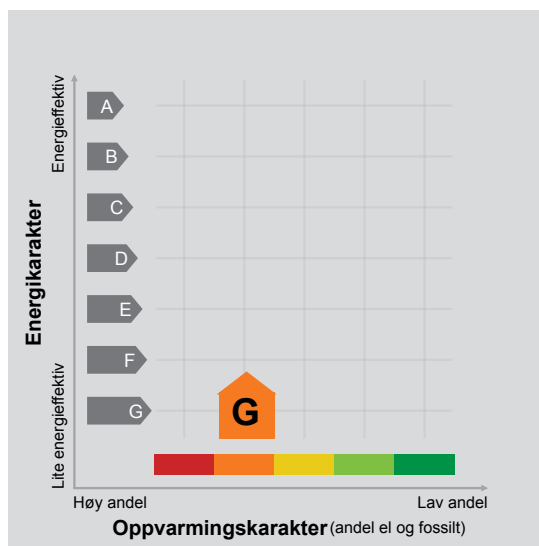
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Baardsen	1acd688855b510a5a05ce 317a1f16af5675dfb2a	11.09.2025 11:37:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250127

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Ullern allé 9
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1059
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80905831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a38b1881-a977-48fa-a7b3-39577b58f8f6
Dato	07.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullern allé 9	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0381	Gårdsnummer: 28
Sted: OSLO	Bruksnummer: 1059
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 2
Bolignummer: H0101	Festennummer: 0
Dato: 07.03.2024 9:47:17	Bygningsnummer: 80905831
Energimerkenummer: a38b1881-a977-48fa-a7b3-39577b58f8f6	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	106 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	106 m²
Totalt BRA	106 m²
Oppvarmet luftvolum	255 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,45 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	58,8 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	1,22 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	55 %
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

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	0,70
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	0,87
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	0,30
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	10.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	145,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 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	211,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	35 321 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	333,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	31 470 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	333,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	35 321 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 866 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	15 455 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	35 321 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	75,1 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Ullern allé 9 - Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Blokkajordet Linje 23	5 min 0.4 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Sollerud Linje 13	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	7 min 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

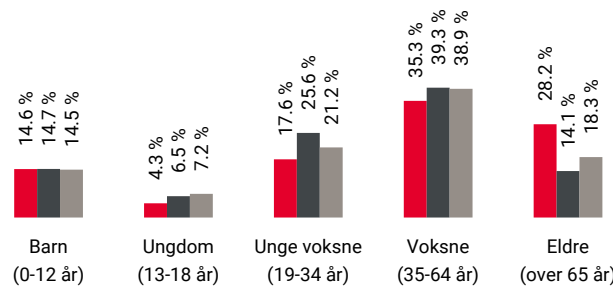
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsletta/Ullernåsen sø...	2 161	1 067
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	1 min 0.1 km
Hullebergmyra barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ullern Allé	3 min
Ullern Dagligvare	5 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



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

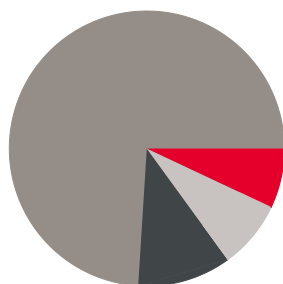
Øraker skole 7 min
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

Hullebergmyra, ballbane 7 min
Ballspill 0.6 km

MOVA Ullern 8 min

Velværelset Treningstudio 12 min

Boligmasse



7% enebolig
11% rekkehus
74% blokk
8% annet

«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

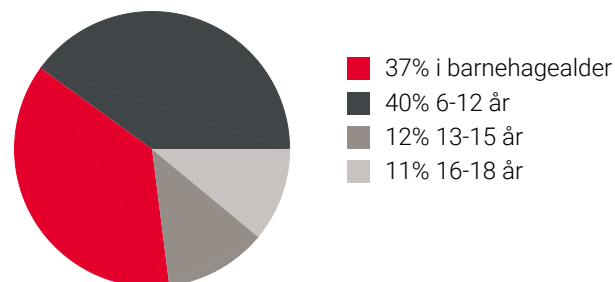
“

Varer/Tjenester

Lilleaker butikkssenter 12 min

Apotek 1 Lilleaker 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

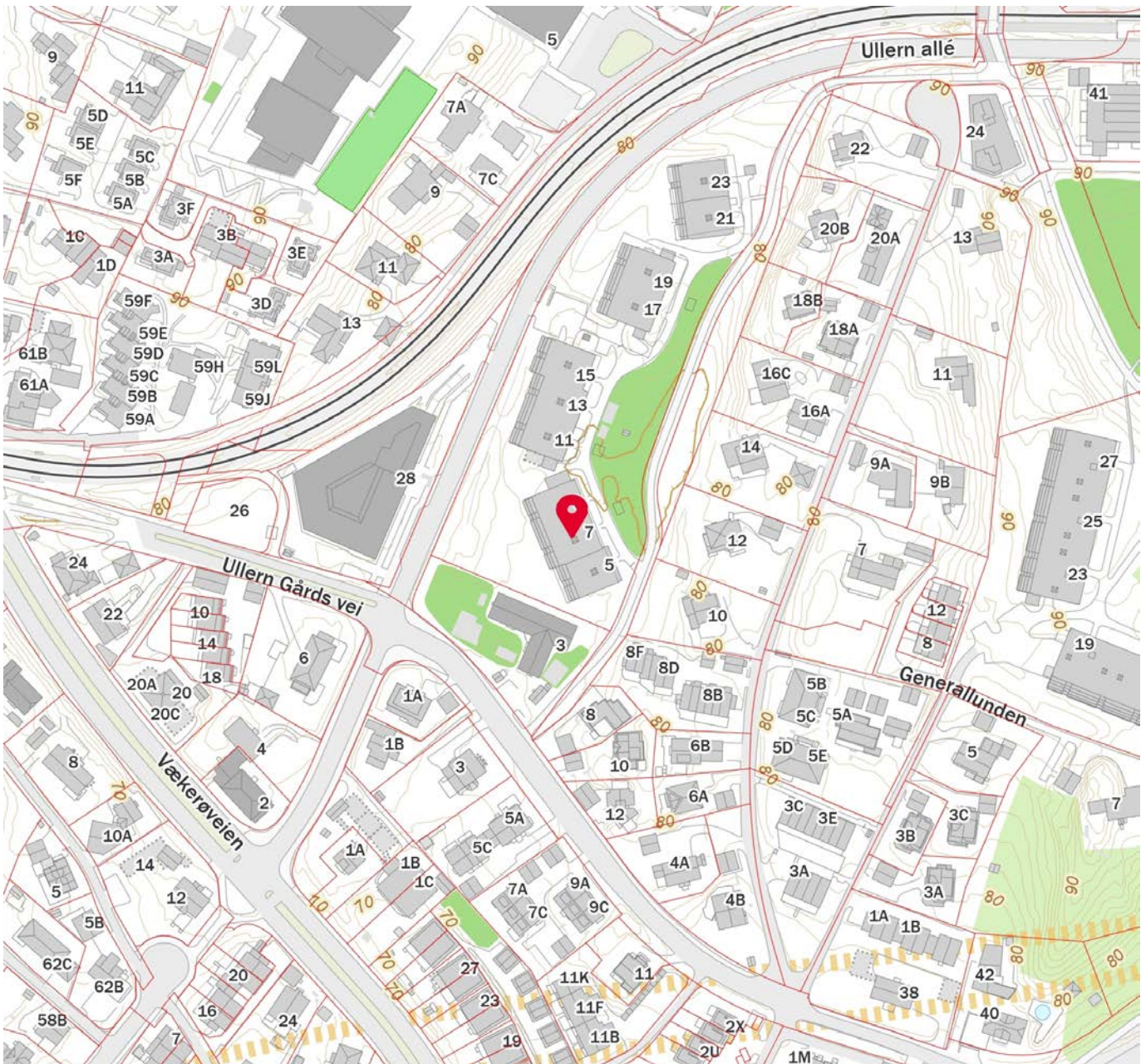
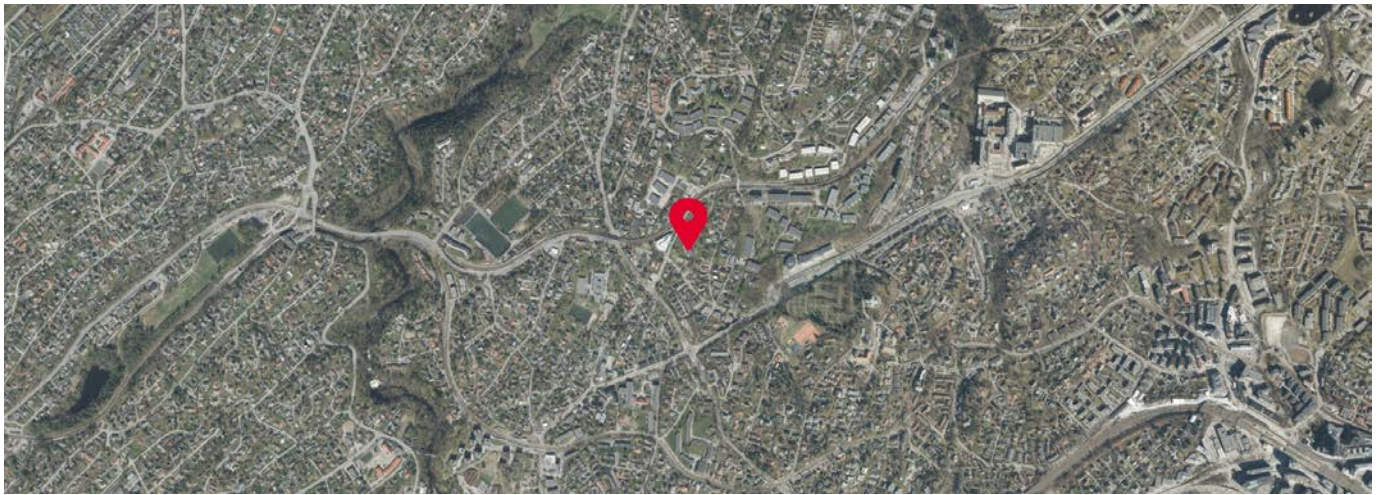
Flerfamilier

0% 47%

Bjørnsletta/Ullernåsen søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSKEDST 1971 OSLO 3 11/1990
OV/LG

KOPI

Oslo, den
19. mars 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsnr.

Gnr.28/bnr.1059 blokk 18, Ullern alle 5-7-9, Oslo 3

Arbeidsnr.

Journalnr.

80/4101

Nybygg

Ausluttende synsforetning

1.3.84

Bygningens art

Boligblokk m/garasje

Byggherre

Svve Ullern Byggeelskap v/M. Mathiesen, Svve Ullern p.å., Oslo 3

Byggesjef

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Sjef.ing. John Møjlønder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

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

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av vann-
tørselegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningssjefens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innleveres byggesøknad og fore-
liggende tillatelse for bygging eller annen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-
søknad, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/1059	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 1 096 195,01
Eiendomsadresse:	Ullern allé 9 0381 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bjørnsletta Boligsameie v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE	Totalt	NOK 1 096 195,01

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	14 094,00
Renovasjonsgebyr	322 053,41
Vann- og avløpsgebyr	760 047,60
Totale avgifter	1 096 195,01

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/1059/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Ullern allé 9 0381 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 344,00
Fakturamottaker:	Baardsen Jørgen Ullern Allé 9 0381 OSLO		
Eiervavn:	Baardsen Jørgen	Totalt	NOK 3 344,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	3 344,00
Totale avgifter	3 344,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 28 Bnr 1059 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Ullern allé 9, 0381 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 186 877
Som sekundærbolig:	kr 8 747 507

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007250127 . Vår ref.: 7260-1-002

Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bjørnsletta Boligsameie
Organisasjonsnr: 971289163
Seksjonseier: Baardsen, Jørgen
Medeier:
Leilighetsnummer: 002
Adresse: Ullern Allé 9, 0381 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 28
Bnr. 1059

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 450346.
- 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.

Felleskostnader innkreves pr kvartal. Vær oppmerksom på at felleskostnader spesifisert i meglerbrevet er oppgitt til pr. måned. Dugnads gebyr legges på i 3.kvartal for de som ikke møter på dugnad. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet. Dette i følge vedtektene. Enkelte seksjoner har 2 garasje plasser. Hvilke plasser som tilhører den enkelte seksjon følger av vedlegg til vedtektene. Ta kontakt med styret for mer informasjon. ved overdragelse av garasjeplass påløper adm. geb til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Diverse vedtak på ordinært årsmøte 26.4.22. Se protokoll eller kontakt styret for mer informasjon. Rehabilitering av endevegger - finansieres gjennom låneopptak med delutbetalinger. Kontakt styret for mer informasjon Rehabilitering av tak på ene blokken planlegges gjennomført i august 2024, estimert kostnad 2,2 mill. Finansieres gjennom låneopptak, som per 20.09.24 er utbetalt ved å refinansiere eksisterende lån. Medfører økt fellesgjeld. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208330314
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	10 004 913,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 15 557,00,-
Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
15 557,00

Evt. fremtidig endring:

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:	173,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 806,-
Annen formue:	7 558,-
Gjeld:	135 333,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208330314
Restsaldo:	134 422,42
Kapitalkostnader:	881,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 422,42,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

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/Anders Haave, e-post: bjornsletta@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.

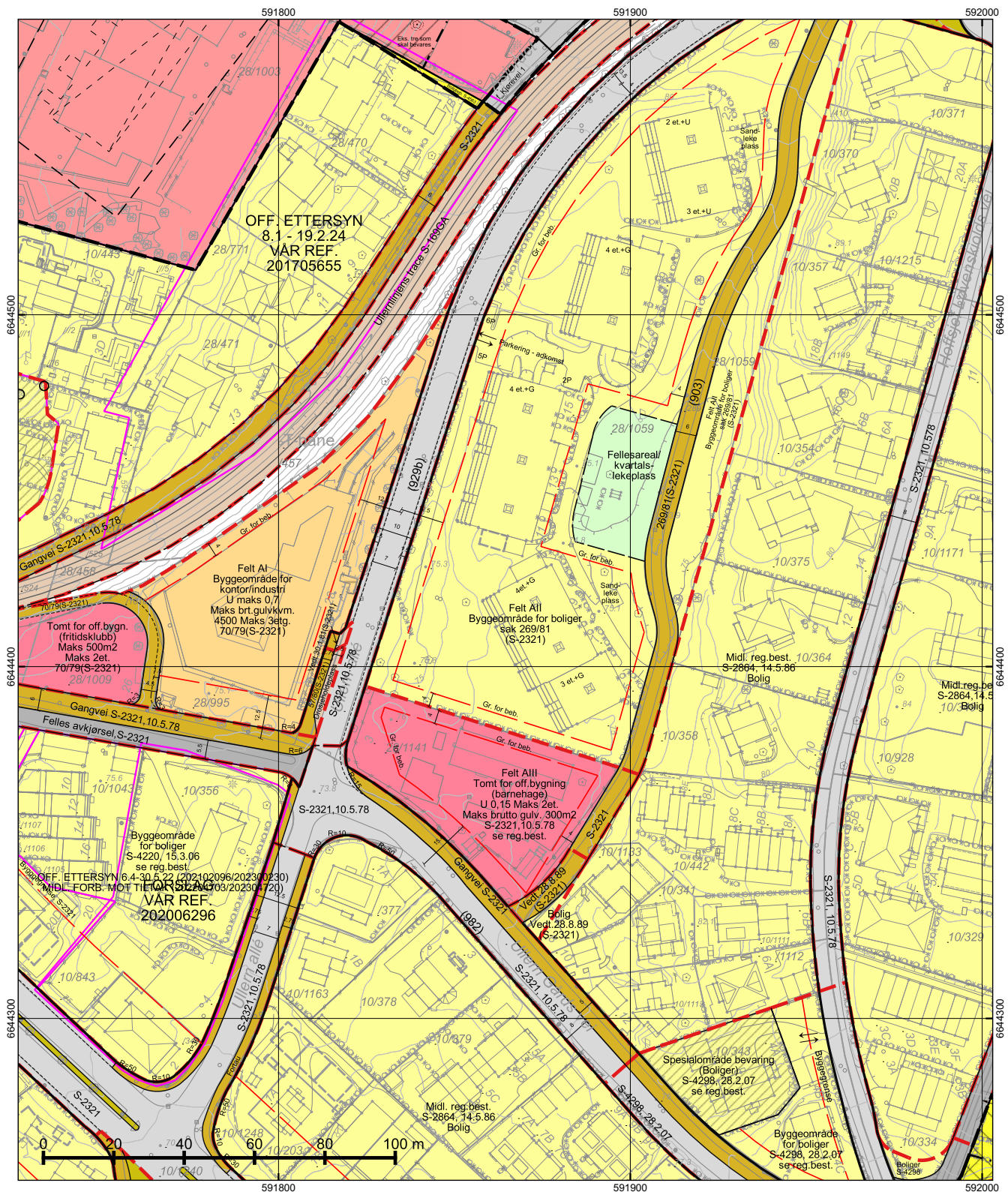
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 04.09.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

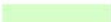
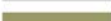
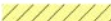
Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 331229/ 86518524	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	
Adresse: ULLERN ALLÉ 9	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 28/1059		

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

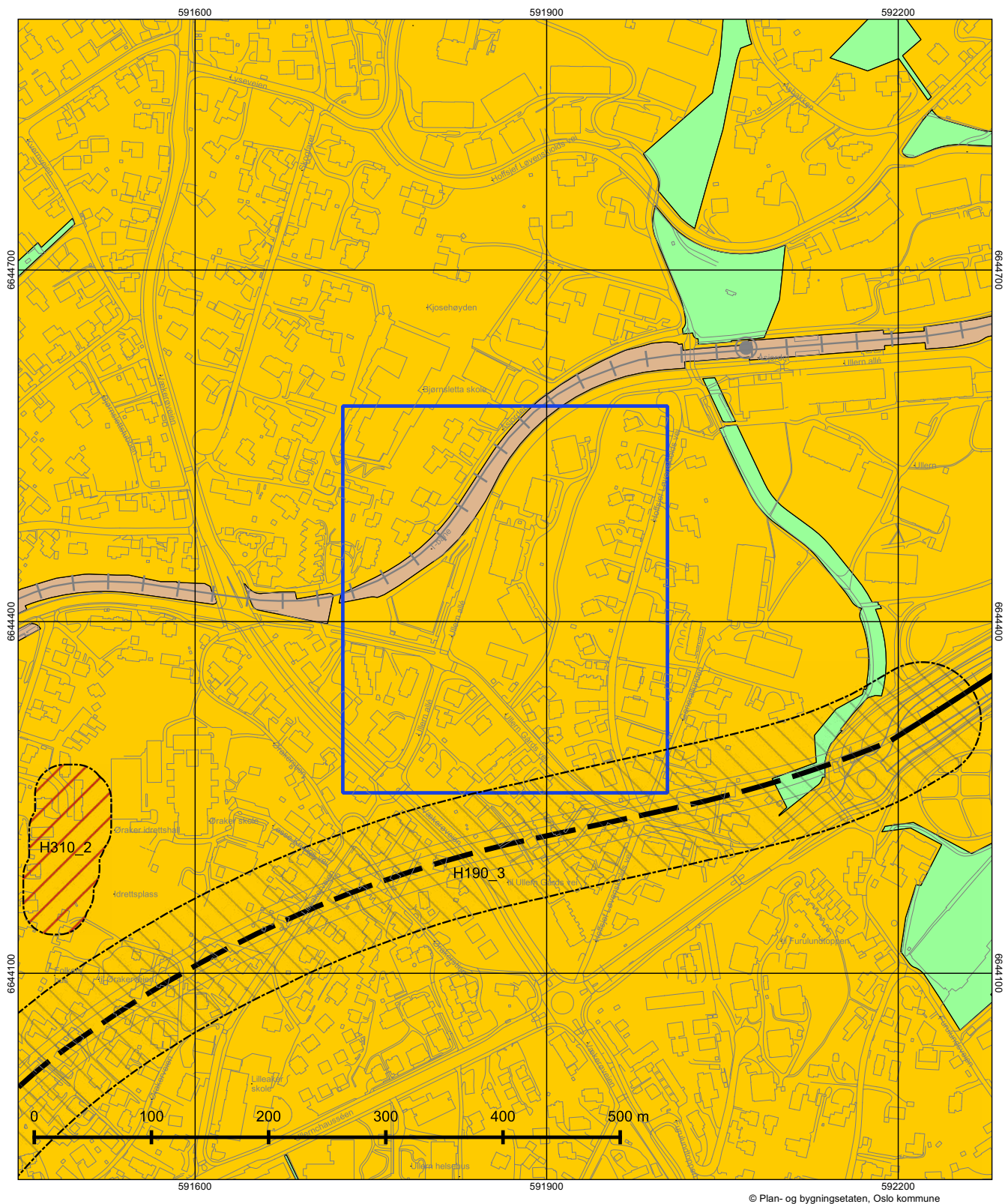
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	145 - Forr./industri		Eksisterende tre som skal bevares
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1162 - Undervisning		
	2011 - Kjøreveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 04.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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.
	PlottID/Best.nr: 331229/ 86518524	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	
	Adresse: ULLERN ALLÉ 9	Kommentar:	
		Gnr/Bnr: 28/1059	



Oslo

Dato: 04.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331229/86518524
Deres ref.: 40255/BJJOJ@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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7260

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNSLETTA 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:

Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7260>

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.

Har du spørsmål i forbindelse med årsmøtet ?

Det vil bli anledning til å stille spørsmål til styret, som er *relatert til vedlagte* årsmøte innkalling.

Møtet arrangeres i garasjen - ved Teknisk rom UA 11 - den 2.4.2025 - fra kl. 18:00 til 18:45.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - §5-3 - levegg terrasse endevegger.
7. Vedtektsendring - §16 Styre og forretningsfører - antall styremedlemmer
8. Rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside
9. Etablering av solceller på tak
10. Valg av tillitsvalgte
11. Honorar valgkomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNSLETTA 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.

Forslag til vedtak

Erik Berentzen valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anette Lau Fredriksen - UA 11 H0101 og Kristoffer A. Kværne - UA 11 H0401

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning-Bjørnsletta Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 7260 Bjørnsletta Boligsameie Vedtekter.pdf
4. 7260 Bjørnsletta Boligsameie Husordensregler.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for 2024 var kr 183.123,- og med siste kjente prisendring for siste år - er økningen 3,6 %, noe som gir en brutto utbetaling på kr 189.628,-

Styrets innstilling

Dette er i samsvar med tidligere års praksis, som også er vedtatt på tidligere årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 189.628,-

Sak 6

Vedtektsendring - §5-3 - levegg terrasse endevegger.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjeldende tekst §5-3 i vedtektene.

Eksisterende tekst:

§5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen. Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeleiligheter), skal den bestilles via styret, som for tiden vil benytte Teknikk Bygg & Tømmerfirma AS, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse, vedlegg 3) Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseierens ansvar.

Ny tekst §5-3 i vedtektene. (endringen i kursiv)

§5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen. Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeleiligheter), skal den bestilles via styret, som vil bestille leveggen i glass og aluminium fra en konkurransedyktig leverandør, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i klart alt. matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse, vedlegg 3) Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseierens ansvar.

Styrets innstilling

Det foreligger en godkjenning fra Plan og Bygg i Oslo, på montering av leegger i glass og aluminium på terrassen (ut mot Ullern Alle) på alle ende leilighetene i sameiet.

Endringen - er at den opprinnelige leverandøren av leeggene ble erstattet med en ny leverandør under prosessen, og styret mener det er mest fornuftig og ikke binde vedtektene opp i mot et konkret firma.

Styret anbefaler endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for styrets forslag slik det fremgår av saksfremstillingen.

Sak 7

Vedtektsendring - §16 Styre og forretningsfører - antall styremedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ifølge vedtektene i sameie - §16 Styre og forretningsfører - første avsnitt - innledes denne paragrafen med følgende tekst:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Det betyr at styret skal bestå av 5 medlemmer.

Vi ser av erfaring at det er vanskelig å få kvalifiserte styrerepresentanter - og ekstra vanskelig å få noen til å bidra over tid.

Siden sameiet ble bygget for 40 år siden, er det gjort store endringer på det tekniske plan, som krever en hvis forståelse for alle tekniske installasjoner som er gjort i sameiet under årens løp. Nevner som eksempler:

- Dørklokke system fra Defigo
- Elektriske røykluker på taket til alle oppganger.
- Brannalarm på alle fellesområder,
- Elektriske porter til garasje som åpnes med mobil, brikke og sender.
- Gi nye beboere tilgang til garasjeportene, samt fjerne de beboere som har flyttet
- Nød åpne sykkelboder - ved for eksempel dårlig batterier.
- Ha befarig i sameiet med håndverkere - alltid på dagtid.

- Fiber bredbånd fra OBOS Net.
- Varmtvann basert på jordvarmeanlegg i UA 19 og 11.
- Bommer for gangveier.
- Varmekabler i gangveier.

De fleste sameier rundt oss, har egne vaktmestere/driftsansvarlige som følger opp flesteparten av ovennevnte saker, noe som gir en kontinuitet - selv om styrets medlemmer endres.

Det vil si at styret foreslår å endre styret til 4 personer: Styreleder, 2 stk. styremedlemmer og materialforvalter/varamedlem.

Styret ønsker at denne endringen skal gjelde i fra **neste årsmøte 2026**, og vi vil benyttet det inneværende året til å få lære opp ett styremedlem, som vil ha fokus på drift og vedlikehold i sameiet.

Styrets innstilling

§16 Styre og forretningsfører - første avsnitt endres til:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges en person som er materialforvalter / varamedlem til styre. Styrets leder velges særskilt.

Gjelder fra årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for styrets forslag til å endre vedtektene slik det fremgår av saksfremstillingen.

Sak 8

Rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside

Forslag fremmet av:

Anne Hovden - Årsmøte 2021, og på Årsmøte 2024

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Vi har jobbet mye med dette prosjektet under sensommer / høst og styret legger frem 3 forslag til rekkverk etter anmodning fra årsmøte 2024.

Forslag 1.

Rive eksisterende rekkverk og erstatte det med et tilsvarende rekkverk bygget i tre og malt i , men i en høyde over etasje-skille på 1 m. **Kostnad pr dato kr 450.000,-**

Forslag 2.

Bygge på det eksisterende rekkverket slik at det blir 1 m høyt - se vedlagte skisse hvordan dette gjøres. **Kostnad pr dato kr 250.000,-**

Forslag 3.

Nytt moderne rekkverk i glass og aluminium - Alu Classic Totalhøyde 1 meter over etasje skille, bygget opp med herdet og laminert glass 8,76 mm tykt. alle fronter blir montert med 7 aluminiums stolper og 5 glass med en aluminiums overligger på 50 x 50 mm. All aluminium er hvitlakkert. Kan leveres med klart eller matt glass.

Kostnad pr dato ca. kr 2.818.925,- for klart glass og ca. kr 2.945.077,- for matt glass.

Styrets innstilling

Det eksisterende rekkverk - er ca. 0.9 meter høyt, og innenfor gjeldende lovkrav. Ved nybygg av rekkverk, er kravet en høyde på 1 meter. De fleste beboere er fornøyd med dagens rekkverk, men det er noen som har et oppbygget gulv, som gjør at de føler at rekkverket er for lavt.

Styret sin innstilling er at det ikke er behov for nytt rekkverk. Dagens rekkverk er innenfor gjeldende regler for rekkverk som er bygget på 1980-tallet.

Dersom det ønskes et høyere rekkverk - vil styret sekundært anbefale "Forslag 2" - påbygg. (Kostnaden er ikke med i budsjettet for 2025)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside
- Mot Rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skifte eksisterende rekkverk med nytt rekkverk 1 meter høyt - i samme design som dagens rekkverk. - se forslag 1 i vedlegget
2. Bygge på eksisterende rekkverk til 1 meters høyde - se forslag 2 i vedlegget
3. Skifte til nytt rekkverk i glass og aluminium - - se forslag 3 i vedlegget

Vedlegg

5. BB - Forslag årsmøte Rekkverk Kjøkkensiden 0125.pdf

Etablering av solceller på tak

Forslag fremmet av:

Svein Haddeland - Årsmøte 2024

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi har jobbet med dette igjennom sommeren og høsten 2024, og har hvert i kontakt med leverandører som selger, monterer og starte opp anleggene, og da logger kostnaden fra ca. 2 mil. til 5 mil. for et komplett anlegg.

Prisforskjellen henger sammen med hvor mye energi og hvilken virkningsgrad vi får i fra de forskjellige anleggene.

De dyreste anleggene klarer å gi oss ca. 50 % av det energiforbruket vi har på fellesanlegget i sameiet - siste tall her for 2024, er på underkant ca. 350.000 kWh. og dette til en kostnad for installasjon på mellom 4 og 5 millioner kroner.

Problemet med solceller er at de gir oss mest - når vi trenger det minst (om sommeren) og minst - når vi trenger det mest (i vinterhalvåret).

Etter hvert som styret har fått bedre kjennskap til problematikken rundt solcelleanlegg, mener vi at en installasjon og drifte av solcelleanlegg, vil krevere mer av styret i sameiet, enn hva styret kan klare å administrere.

Skal vi lykkes med dette, vill det beste være at vi leide ut takene til profesjonelle aktører som da monterer og drifter anleggene for oss.

Vi har hvert i kontakt med 2 aktører Soleie AS og Vardar AS, som kan ta all jobb og drifte anleggene for oss, men konklusjonene er at anlegget (tak arealet) blir for lite,

Deres konklusjon er som følger

Forhold til energiforbruket deres vil solcelleanlegg ha begrenset effekt da hoveddelen av produksjonen vil foregå i sommerhalvåret, mens dere har størst behov i vinterhalvåret. Basert på våre simuleringer vil vi anslå at dere ville brukt cirka 40% av produsert energi, mens 60% ville blitt eksportert til strømmettet. Da er man avhengig av relativt høy spotpris for å få lønnsomhet i prosjektet.

I skrivende stund lokker nåværende regjering med "Norgespris" på strøm på kr 0,40 + MVA pr kWh, noe som etter styrets oppfatting gjør at det pr dato ikke er regnings-ansvarlig å gå for solceller.

En eventuell installasjon av solceller vil kreve 2/3 flertall, men om styret kun skal undersøke mulighetene etter etablering av en fastprisordning - krever det 50 % flertall.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke montering av solceller på takene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av solceller på tak
- Mot Etablering av solceller på tak

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vi ønsker å installere solceller på takene.
2. Styret holder muligheten åpen for solceller på takene når vi får erfaring med "Norgesprisen".

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har funnet flere kandidater som kunne representere barnefamiliene inn i styret, men har etter en totalvurdering falt ned på den innstillingen som nå følger vedlagt. Valgkomiteen henstiller styret til å opprette en komite bestående av barnefamilier som kunne foreslå tiltak rettet mot denne brukergruppen.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteenes forslag, og avgjørelsen må sees i sammenheng med styrets forslag i sak 7.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Haave - UA 11
Har tidligere erfaring som styreleder i annet sameie

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amer Dugum - UA 5
Dette er en person med praktisk innsikt, som på sikt vil overta ansvaret som materialforvalter for sameiet
- Pål Wilhelm Asplin - UA 11

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Berentzen - UA 19
Blir med et år som vara - for å overføre praktiske gjøremål til Amer.

Valg av 1 valgkomite Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Oluf Jensen

Valg av 1 valgkomite(varamedlem) Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som valgkomite(varamedlem):

- Eva Østby Magnussen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen til årsmøte 2025.pdf

Sak 11

Honorar valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt på årsmøtet 2023 at det fastsettes en godtgjørelse av honorar på kr 2000 til valgkomiteens medlemmer og kr 1000 til varamedlem. Årets valg har hvert litt spesielt, da en fast medlem har flyttet og ikke deltatt i arbeidet, og tidligere varamedlem - har rykket opp som fast medlem.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Svein Haddeland får kr 2000,- og Oluf Jensen får kr 2000,-

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for styrets forslag slik det fremgår av saksfremstillingen.

Styrets årsrapport

Styrets rapport

Styret har hatt et begivenhetsrikt år med mange aktiviteter og gjøremål, og vil i det følgende redegjøre for vesentlige hendelser.

Vi har hatt 11 styremøter i perioden.

Februar 2024

I forbindelse med ombygning av en leilighet i UA21, oppsto det et problem ved stenging av en hovedkranene, noe som medførte at det var minimalt med vann tilgjengelig i oppgangen. Årsaken var at en 40 års gammel kran som kilte seg. Dette skjedde fredag ettermiddag, og alle kranene ble skiftet påfølgende mandag av Grorud Rørlegger-Service as.

Mai / Juni 2024

I forbindelse med vedtak på årsmøte i april 2024 om en standardisering av levegg for de som ønsker glass levegg på endeleilighetene, ble det sendt inn en felles søknad til Plan- og Bygningsetaten i Oslo. Godkjenning foreligger, og 5 beboere har bestilt og fått montert levegg. Leilighetseier står selv for alle kostnader knyttet til leveggen.

I begynnelsen av mai var det dugnad med god oppslutting, og vi fikk gjennomført alle punktene vi hadde på programmet. Dugnaden ble avsluttet med grilling av pølser og mineralvann.

Norsk Trefelling hadde en runde på området, hvor de justerte alle tre tuntrær, samt fjernet noen tørre trær.

Juni 2024.

Sommerfesten gikk av stabelen medio juni, med et stort telt med plass til ca. 50 personer. Styret bød på en liten velkomstdrink, og alle hadde med seg mat og drikke. Dette er en fin anledning til å bli kjent med naboer man ikke ser eller møter daglig.

I forbindelse med skifte av vinduer og panel på endevegger høsten 2023, ble annet strøk av malingen utsatt til vår / sommer 2024 p.g.a. mye regn høsten 2023.

Det var en del skader på betongflater på endevegger, etter div levegger som tidligere var montert og revet. Det var også noen kosmetiske problemer med betongen som ble utbedret når vi hadde fagfolk på veggen.

Samtidig benyttet vi anledningen til å skrape endeveggene mellom UA 5/7 og 13/15, da disse hadde flasset over flere år. All maling ble fjernet, muren ble grunnet og malt 2 strøk. Årsaken til flassing på disse veggene, mente Malermester Buer As skyldes at det tidligere var benyttet en feil maling.

I forbindelse med at vi akseptert tilbudet om skifte av vinduer og panel på endevegger høsten 2023, søkte vi Oslo Kommune v/Klimaetaten om tilskudd til etterisolering og skifte til 3 lags vinduer på endeveggene. Dette endte positivt for vårt vedkommende og vi fikk en utbetaling på kr 270.790,-

August 2024

Den 19.8.2024 startet rehabilitering av tak UA 11-15. Jobben ble utført av Komplett Tak AS, som tidligere har skiftet takene på UA 17/19 og 21/23. De kom dessverre sent i gang med jobben, da oppstart var planlagt til mai /juni. Forsinkelsen skyldes mye nedbør og dårlige forhold for takarbeid igjennom høsten 2023 og vår/sommer 2024.

I slutten av august hadde vi et tilfelle hvor det løsnet et murstykke fra et etasjeskille i UA 17. Heldigvis ingen person skade. Årsak er armeringsjern - som ligger ca. 5 til 10 mm innenfor betongen ruster og sprenger på

betongen. Dette er å betrakte som kosmetiske skader på betongen, men vi vurderte det dithen at alle tilsvarende skader på kjøkkenside blir utbedret – når vi først er i gang. Betongskadene ble utbedret ved at deler av armeringsjernet ble fjernet og/eller spesialbehandlet med rusthindrende materiale – støpt inn og malt. Totalt 14 tilfeller. Jobben utført av Elite Mur og Flis AS, som også har gjort en del jobber for oss tidligere.

I forbindelse med at vi hadde en murmester fra Elite Mur og Flis AS som utbedret betongskadene på kjøkkensiden, ble det samtidig gjort en grundig undersøkelse av betongen i etasjeskillene i sameiet. Murmesters vurdering er følgende:

Etter min mening er betongdekke solid nok for forankring av nytt rekkverk. De stedene betongen hadde fått noe sprekkskader skyldes det at armeringen ble lagt ned alt for langt ut i front av dekket før det ble støpt i sin tid. Dette har med årene forsakert noe sprekker på ca. 20 mm. Etter fjerning av kam jern som lå synlig i front, kunne man se at betongen er like solid og kompakt videre innover i dekket.

September 2024

Det ble utført et skifte av alle hovedkraner i taket i garasjene. Det er disse kranene som gir vann til alle leilighetene. Det er 4 kraner pr oppgang som fordeler seg med 2 kraner på hver side av oppgangene fra garasjen. Alle kranene er merket med luker i garasjetaket, og kan stenges hvis det er problem med leilighetenes hovedkraner. Jobben ble godt planlagt dag en – og 32 kraner ble skiftet i garasjen påfølgende dag, vannet var stengt fra ca. kl. 09.00 til 14.30. Jobben ble utført av Grorud Rørlegger-Service as. Fakturaen var i samsvar med tilbudet.

Oktober 2024.

Uvedkommende har tatt seg inn i sykkelboder og oppganger. Vi i igangsatte en registrering av alle brikker som er i aktivt bruk i sameiet - samholdt disse med de antall brikker som var registrert på de forskjellige leilighetene, og fjerner de brikker som ikke var aktive. Totalt var det utlevert 388 stk. brikker i sameiet og etter kontroll ble det slettet 90 stk. brikker som var på avveie.

Vi hadde et møte 24/10.2024 med Komplette Tak AS, og utførte en sluttbefaring av takene over UA 11, 13 og 15. Taket ble overtatt og vår konsulent Olaf Olsen fra SAEL AS, var meget godt fornøyd med arbeidet som var utført. Fakturaen var i samsvar med tilbudet.

November 2024

P.g.a. kraftig regnskyl under arbeidet på taket, hadde entreprenøren et uhell som medførte fuktskade i veggen i 2 leiligheter i 3 og 4 etasje i UA 13. Arbeidet med å utbedre disse skadene startet i begynnelsen av november. Arbeidet ble utføres av Recover og dekkes av IF, som tar regress mot Komplette Tak AS, som var ansvarlig entreprenør.

Det ble gjennomført brannkontroll i sameiet, ved 2 besøk i siste halvdel av november - utført av Bygårdsservice. Resultatet av kontrollen blir bedre og bedre for hvert år, med færre anmerkninger. Men - alt kan bli bedre - og det er viktig at alle tar imot kontrollørene og slipper de inn. Det er i alles interesse at vi unngår brann.

November / desember 2024.

Bakgrunnen for at det ble en total utbygging av taket over betongen, i UA 11, 13 og 15 er at det tidligere er oppdaget fuktskader i taket i 4 leiligheter i 4 etasje. Dette er følgeskader som vi ikke får dekket via forsikringene.

Disse ble utbedret i perioden november / desember 2024 – og utført på sameiets regning av Murmester Buer AS.

Desember 2024

Julegranen ble tent 1 søndag i advent 1.12.24, med relativt god oppslutning og servering av gløgg og pepperkaker. Det ble også tid til gang og julesalg rundt «juleflaggstangen»

Januar 2025

Nyåret startet med en del feil på garasjeporten i UA15, og etter mange omstarter og befarings av leverandøren Came Norge AS ble vi enige om å skifte ut motor og elektronikk.

Porten har i skrivende stund oppført seg bra. Når vi først hadde reparasjon, ble begge portene omprogrammert, slik at de lukker 4 sekunder etter at en bil har kjørt igjennom. Disse funksjonene krever at porten er helt opp før noen passerer. Hvis en person - eller en bil går igjennom mens porten åpner, lukker den etter ca. 20 sekunder.

Mars 2025

Vi har inngått en avtale med phm Skadedyrskontroll, og det er satt ut en del rottefeller med stor kapasitet, som blir fulgt opp av selskapet, og de benytter ikke gift i rottefellene. Vi har også fått opplysning av at det er gjort tilsvarende tiltak mot rotter i fra KIWI.

Vi har gjennomført kontroll av huskene med fokus på opphenget og alle slidedeler er kontrollert og funnet i orden. Så huskene er klar for en ny sesong.

GENERELT

Alle dører i sameiet åpnes enten via mobiltelefon og eller brikke, og det er viktig at alle melder ifra til styre, hvis det er noe som ikke fungerer som det skal eller ved tapt brikke. Dette - for å sørge for at de som skal inn, får tilgang, samt de som ikke skal inn – ikke får tilgang.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 289 163, KUNDENR. 7260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 288 072	4 083 792	4 290 000	4 631 118
Ladeinntekter EL-bil		0	57 119	50 000	50 000
Andre inntekter	3	293 858	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 581 930	4 140 911	4 340 000	4 681 118
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 820	-24 131	-25 400	-25 000
Styrehonorar	5	-183 123	-171 143	-179 700	-192 000
Revisjonshonorar	6	-8 718	-10 378	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-142 818	-135 818	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-103 869	-21 500	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 428 448	-3 672 364	-2 840 000	-342 000
Forsikringer		-279 373	-261 098	-287 000	-344 000
Kommunale avgifter	9	-1 006 189	-852 875	-1 003 000	-1 161 150
Energi/fyring		-305 952	-419 886	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-409 905	-384 614	-400 000	-416 000
Andre driftskostnader	10	-615 149	-595 660	-594 500	-617 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 509 363	-6 549 468	-5 975 600	-3 751 150
DRIFTSRESULTAT		-1 927 433	-2 408 557	-1 635 600	929 968
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 129	14 467	0	0
Finanskostnader	12	-588 628	-378 018	-697 600	-712 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-575 499	-363 551	-697 600	-712 000
ÅRSRESULTAT		-2 502 932	-2 772 107	-2 333 200	217 968
Overføringer:					
Udekket tap		-2 502 932	-2 772 107		

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 289 163, KUNDENR. 7260

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 713	1 849
Forskuddsbetalte kostnader		73 150	10 651
Andre kortsiktige fordringer	13	28 120	0
Driftskonto OBOS-banken		752 871	474 289
Sparekonto OBOS-banken		40 745	236 414
Sparekonto OBOS-banken II		5 820	5 608
SUM OMLØPSMIDLER		928 419	728 811
SUM EIENDELER		928 419	728 811
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-9 474 062	-6 971 130
SUM EGENKAPITAL		-9 474 062	-6 971 130
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 072 675	7 289 167
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 072 675	7 289 167
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		193 775	206 310
Leverandørgjeld		132 088	153 546
Påløpte renter		3 908	45 722
Påløpte avdrag		0	5 126
Annen kortsiktig gjeld	16	35	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		329 806	410 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 419	728 811
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Erik Vestby Berentzen /s/

Eva Østby Magnussen /s/

Rolf Frank Øyen /s/

Anders Haave /s/

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.

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 288 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 288 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	68
Støtte	270 790
Montering av ladebokser	16 000
Viderefakturering	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	293 858

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 183 123.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 718.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 297
Plan- og Bygningsetaten	-24 410
Mathisen Bygg	-38 349
Norsk elbilforening	-18 125
SUM KONSULENTHONORAR	-103 869

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Komplett tak AS	-2 161 488
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 161 488
Drift/vedlikehold bygninger	-749 526
Drift/vedlikehold VVS	-237 932
Drift/vedlikehold elektro	-33 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 577
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 438
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 969
Kostnader dugnader	-7 022
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 428 448

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-683 695
Feieavgift	-15 776
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 006 189

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 181
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 250
Vaktmestertjenester	-361 833
Vakthold	-3 829
Renhold ved firmaer	-197 381
Andre fremmede tjenester	-1 611
Trykksaker	-677
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 600
Andre kontorkostnader	-2 260
Porto	-300
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 802
Øreavrundning	0
Velferds kostnader	-5 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-615 149

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 814
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 199
Andre renteinntekter	116
SUM FINANSINNTEKTER	13 129

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-588 543
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-588 628

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt lading Q4	28 120
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 120

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-10 105 438
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	32 763
	-10 072 675

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 072 675
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



VEDTEKTER

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Innhold

§1 Innledning og formål.....	1	§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt	6
§2 Forholdet mellom sameierne.....	2	§12 Saker på ordinært årsmøte	6
§3 Råderett	2	§13 Møteledelse – protokoll.....	6
§4 Rett til bruk	2	§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav	7
§5 Vedlikehold.....	3	§15 Habilitet	7
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje.....	4	§16 Styre og forretningsfører	7
§7 Husordensregler	5	§17 Styrets og forretningsførers habilitet ...	8
§8 Felleskostnader	5	§18 Regler for valgkomité.....	8
§9 Mislighold.....	5	§19 Regnskap og revisjon	8
§10 Årsmøtet.....	6	§20 Eierseksjonslovens anvendelse.....	9

Vedlegg fra side 8-11

Vedtekter vedtatt i ordinært sameiermøte (årsmøte) den 27. mars 2001 som oppdatering av vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 20. september 1983, senere justert i sameiermøte mars 1995. Oppdateringen er i hovedsak tilpasning til ny lov om Eierseksjoner datert 23. mai 1997 nr. 31.

Endret i ordinært årsmøte 05.03.07, 21.03.11, 20.04.13, 05.04.16, 06.04.17, 12.04.2018 og 09.04.2019 med oppdatering iht. ny lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65. Endret §4, §5, §10 og §18 i ordinært årsmøte 16-29 mai 2021. Endret §4 og §18 i ordinært årsmøte 27 april 2023.

§1 Innledning og formål

Sameiets navn er “Bjørnsletta Boligsameie”. Postboks 5, 0311 Oslo. Sameiet består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.02.83, tinglyst 15.02.83. Organisasjonsnummer 983 338 917.

Formålet med dannelsen av sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. §9.

§2 Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§3 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremgår av vedtektene. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasje plass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013, som følger som vedlegg til vedtektene. (Se vedlagte tegning vedlegg 1).

§4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Beboerne bosatt i første etasje, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekk er tillatt, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Etter søknad og samtykke fra styret er det tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti. Utførelsen av levegger/skjermvegger skal være i god håndverksmessig utførelse og materialvalg som gjør at fasaden fremstår med helhetlig inntrykk i samsvar med vedlegg til vedtektene. Det innebærer bl.a. at leveggene på hver rekke i størst mulig grad skal ha samme størrelse, farge og utforming innenfor de rammer som er fastsatt i vedtektene m/vedlegg. Levegger mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti kan maksimalt ha en høyde fra grunnen på 1,6 meter, maks lengde ut fra vegg på 2 meter, uansett ikke lenger ut enn eksisterende hekk og innenfor byggegrensen.

Leveggen skal bygges med skrånende ende slik det fremgår av vedlegg til vedtektene. Søknaden til styret skal bl.a. inneholde materialbeskrivelse og målsatte plantegninger, og for øvrig oppfylle vilkårene som følger av vedlegg til vedtektene. Vedtektene angir maksimalstørrelse for levegger. Styret kan ved behandling av søknaden stille vilkår til størrelse og utforming innenfor de rammer som vedtektene setter, bl.a. av hensyn til helhetsinntrykk og naboer. (Se vedlagte tegning vedlegg 2)

Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide plattingen frem til eksisterende hekk.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, platting og lignende som er montert/bygget på fellesareal. Seksjonseier er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.

§5 Vedlikehold og bygningsmessige endringer

§5-1 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

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. Det vil si vedlikeholdsansvaret ligger på seksjonseier fra og med sikringsskapet og til med leilighet.

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 innvendig leilighetsdør
- Innvending ildsted/peis
- Terrassegulv

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.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven §34.

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. 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.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren

§5-2 Bygningsmessige endringer

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, installasjon av varmeveksler e.lign.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står) og på balkongsiden, 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 godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Ekstra kurs til sikringsskap kan trekkes ved behov.

Kostnader til de- og montering 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 montering tillates.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner (inkludert betonggulv) skal forhånds godkjennes av styret. Inngrep kan ikke foretas uten slik samtykke og nødvendig godkjennelse fra plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen.

Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeleiligheter), skal den bestilles via styret, som for tiden vil benytte Teknikk Bygg & Tømmerfirma AS, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse, vedlegg 3) Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseieres ansvar.

§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje

Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene (fra januar 2017). En seksjonseier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren av ladbar enhet må også

forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret. Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

§7 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Videoovervåkning garasjeanlegg

For å hindre innbrudd i garasjeanleggene er det adgang til å installere videoovervåkning i garasjeanleggene. Video tillates settes opp på egnet sted etter styrets anvisning.

§8 Felleskostnader

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter leilighetenes brutto gulvareal (leilighetens brøk). Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlattelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jf. §9.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§9 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §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.

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 kapitel 13. Jf. Eierseksjonsloven §39.

§10 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med mindre den enkelte seksjonseier ikke har reservert seg mot elektronisk varsling, med minst 8 - åtte - og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen - dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte kalles inn med kortere varsel enn åtte dager. Likevel ikke mindre enn tre dager.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir sin tillatelse.

§12 Saker på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre med vararepresentant
4. Innkommende forslag som er nevnt i innkallingen

§13 Møteledelse – protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet måtte utpeke.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til 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
- 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:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 medføre for den enkelte seksjonseier.

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

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

§16 Styre og forretningsfører

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene velges for 2 - to år av gangen. Varamedlem for 1 - ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt 2 – to styremedlemmer kan skiftes ut samtidig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

§17 Styrets og forretningsførers habilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§18 Regler for valgkomité

1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
2. Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:
 - De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
 - Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
 - Styret skal kunne samarbeide godt.
3. Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.
4. Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:
 - Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
 - Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
5. Valgkomiteen anbefales å kontakte sittende styre (styreleder) og forhøre seg om hvilke andre personer de kan tenke seg å ha med i styret.
6. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
7. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
8. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur

§19 Regnskap og revisjon

Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem på ordinært årsmøte sammen med årsrapport. Regnskap og årsrapport skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§20 Eierseksjonslovens anvendelse

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, med senere revisjoner, til anvendelse.

Vedlagt 3 vedlegg

VEDLEGG 1**Gnr 28, bnr 105. Bjørnsletta Boligsameie - Ullern Alle 05 - 23, 0381 Oslo.**

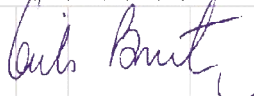
Fordelling av garasjeplasser fordelt på leilighet / seksjons nummer. Etter at sameiet har solgt 3 leiligheter til beboere 2012/2013.

Seksjon	Garasje plass		Seksjon	Garasje plass	
1	29	39	43	55	
2	30		44	54	
3	42		45	51	
4	41		46	52	
5	36		47	2	
6	37		48	4	
7	27		49	8	
8	28		50	9	
9	32		51	84	77
10	33		52	61	
11	34		53	6	
12	35		54	7	
13	48		55	81	
14	47		56	83	
15	43		57	3	
16	31		58	5	
17	40		59	79	19
18	38		60	80	
19	25	44	61	63	
20	26		62	62	
21	46		63	73	
22	45		64	72	
23	12		65	65	
24	13		66	64	
25	17		67	76	
26	18	56	68	78	
27	23		69	67	
28	24	49	70	66	
29	58		71	75	
30	57		72	74	
31	53		73	69	
32	16		74	68	
33	21		75	71	
34	22		76	70	
35	10				
36	11				
37	14				
38	15				
39	50				
40	20				
41	60				
42	59				

Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983

Plass nr 1	Til disposisjon for sameiet
Plass nr 19	Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
Plass nr 49	Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
Plass nr 61	Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
Plass nr 77	Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
Plass nr 82	Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

Oslo Mars 2013


Erik Berentzen - Styreleder

forts. VEDLEGG 1 side 2

B E G J Æ R I N G
til
Oslo Byskriverembete
om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1059 i Oslo
i eierseksjoner.

BYSKRIVEREN OSLO
AKER DISTRIKT
13.11.13 114627
LARS BUCHT

1. På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1903.
2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.
3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasjeplass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.
5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at kjøpet på seksjonen er tinglyst.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader, fra kjøptning frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje- plass nr.	Sameiebrøk
1	18	1	116	5	29 ^a 39 ^a	1/76
2	18	1	106	4	30 ^a	1/76
3	18	1	106	4	42 ^a	1/76
4	18	1	116	5	41 ^a	1/76
5	18	1	106	4	36 ^a	1/76
6	18	1	116	5	37 ^a	1/76
7	18	2	107	5	27 ^a	1/76
8	18	2	107	5	28 ^a	1/76
9	18	2	107	5	32 ^a	1/76
10	18	2	107	5	33 ^a	1/76
11	18	2	107	5	34 ^a	1/76
12	18	2	107	5	35 ^a	1/76
13	18	3	99	5	46 ^a	1/76
14	18	3	99	5	47 ^a	1/76
15	18	3	99	5	43 ^a	1/76
16	18	3	99	5	31 ^a	1/76

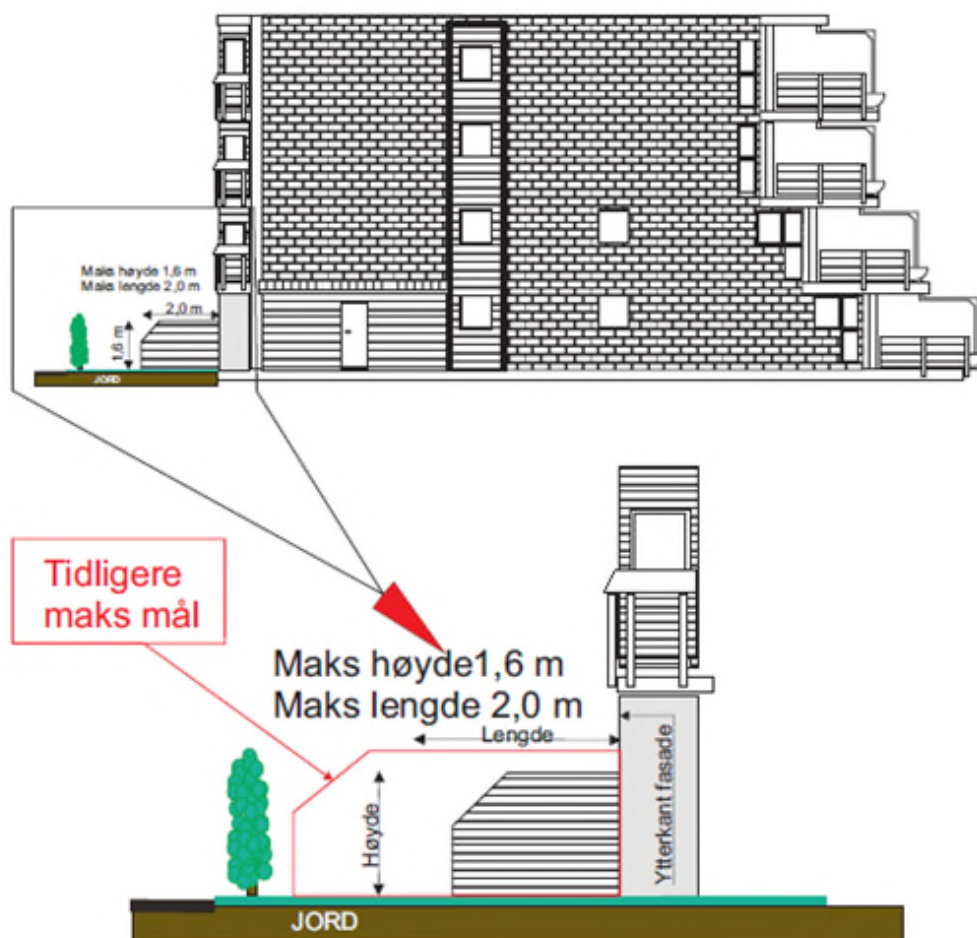
Avaloflittens tilidighet betales 76 %

Det skal være 76 + 3 plasser = 79 plasser

Plass 19 - 49 - 61 - 77 - 82 gjestepark - plasser + 2 1/2 port
Hvem brukes disse plassene i dag?

VEDLEGG 2

Forslag til årsmøte 27.4.2023

Eksempel på måltegning for
levegger i Bjørnsletta Boligsameie

Plassering av skjermvegg/levegg - ref forslag til vedtekter §4 - 2B.
Maks høyde fra grunnen 1,6 meter - og maks lengde fra ytterkant fasade
2,0 meter, men ikke lenger ut enn eksisterende hekk,
mot gangvei. og innefor byggegrensen - se side 3 av vedlegget.

**Utbygger står ansvarlig for at byggverket er lovlig satt opp i forhold til
plan og bygningsloven.**

forts. VEDLEGG 2 side 2

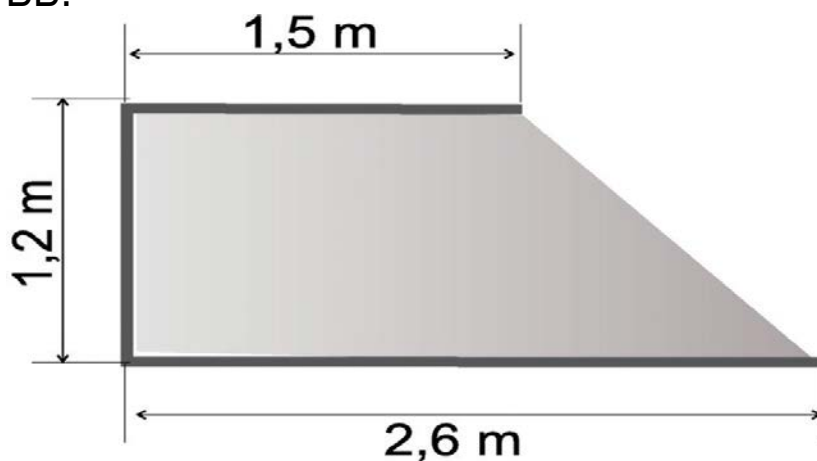


Rød striplet linje;
Bygge grense for
Gårds-/bruks nr: 28/1059
Ullern bydel, 0381 Oslo

VEDLEGG 3



Forslag til levegger på terrassesiden mot Ullern Alle -
Utført i matt glass og alumiums ramme - bestilles via styre
BB.



Ca må som eks. for 2 etasje

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.09.1983.

Revidert etter vedtak på sameiermøte 27.03.2001, 21.03.2011, 06.04.2017, 12.04.2018, 11.10.2020, 29.05.2021

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av samtlige i husstanden og de personer som gis adgang til leiligheten.
2. Interne konflikter mellom sameiere bør fortrinnsvis forsøkes løst internt før styret involveres.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.
3. All motorisert ferdsel på gang- og stikkveiene skal kun gjøres ved spesielle behov, som flytting, henting/levering av eldre/handikappede/tyngre vare som møbeltransport etc. Parkering på gang- og stikkveiene er kun tillatt ved av og pålessing. All kjøring på gang- og stikkveiene og i garasjene må skje med lav hastighet og stor aktsomhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester til korttidsparkering. Den enkelte sameier har ansvar for å gi håndverkere og andre leverandører av varer informasjon om at det ikke er anledning til å parkere på gang-stikkveiene eller på gressplenene. Ved skade på gressplener, kantstein etc. er den berørte sameier økonomisk ansvarlig.
4. All søppel skal håndteres i henhold til gjeldene regler fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten. All annen søppel enn husholdningsavfall, er den enkelte beboers ansvar – og skal innleveres på gjenbruksstasjoner. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.
5. Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en forsvarlig måte slik at vann og avløp ikke fryser. Det er ikke anledning til å kaste annet enn klosettpapir i toalettet. Det må heller ikke kastes ut ting fra terrasser eller verandaer.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, høylytt tale og musikk på terrasser og balkonger forstyrrer naboene i stort omfang. Virksomhet som er til sjenanse for andre beboere (banking og annen støy) skal ikke skje etter kl. 18.00 lørdager samt på søn- og helligdager.
Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Til grilling skal kun gass- eller elektrisk grill benyttes. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i kjellerbod.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (som sko, paraplyer, blomster etc.) stående i gangene. Barnevogner og rullatorer skal settes under trappen i inngangspartiet. Sykler skal plasseres i sportsbod eller i garasjen på beboers egen parkeringsplass eller bod. Annet sportsutstyr o.l. plasseres i egen bod.
Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
9. I sameiet holdes en årlig dugnad for vedlikehold og rydding av plener og andre ytre anlegg. Samtlige seksjoner plikter å stille på dugnaden med en voksen person som skal utføre de oppgaver som dugnadsledelsen anviser. Seksjoner som ikke er representert på dugnaden, skal betale et dugnadsgebyr som fastsatt av sameiermøtet.
10. Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner (inkludert betonggulv) skal forhånds godkjennes av styret. Inngrep kan ikke foretas uten slik samtykke og nødvendig godkjenning fra plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Ved rehabilitering skal autoriserte fagfolk benyttes. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
11. Gjentatte og/eller alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner og/eller pålegg i henhold til sameiets vedtekter pkt. 6 og pkt. 7, siste ledd.
12. **Ordensregler for Garasjeanleggene**
 1. Alle har et ansvar for å bidra til at uvedkommende ikke slippes inn i garasjene. Alle som benytter garasjene plikter å påse at porten lukkes før man kjører videre. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.
 2. Garasjeportene kan kun åpnes ved hjelp av tildelt mobiltelefonnummer, app eller utlevert nøkkelbrikke.
 3. Garasjeplassen er tinglyst på leiligheten. I henhold til vedtektene må garasjeplass følge med ved salg eller utleie av leilighet.
 4. Det er ikke tillatt å kle inn hele eller deler av garasjeplassen eller tilhørende bod.
 5. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakking av bil, mc, sykler, eller lignende er forbudt.
 6. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.
 7. Kjøretøy skal hensettes innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.
 8. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
 9. Den enkelte garasjeplasseier plikter å utbedre skader på bod/vegg på egen garasjeplass.
 10. Det er kun lov å lagre sykkel, kajakk og ski-boks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor den oppmerkede plassen. Lagring av eiendeler (ikke brennbart) på parkeringsplass skal avklares med eier av tilstøtende plasser.
 11. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende). Det er heller ikke anledning til å bore hull eller montere

- opphengsløsninger i tak. Det er likevel tillatt å henge opp skiboks i tak bare det gjøres forsvarlig.
12. Fellesarealer i garasjene skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
 13. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal styret varsles umiddelbart.
 14. Ved varslet felles rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av garasjeanlegget plikter den enkelte å rydde sin p-plass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Dersom pålegg i denne anledning ikke etterkommes, vil styret forestå rydding for eiers regning.
 15. Beboere som ønsker å disponere elbil/hybrid-kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om det. Ved lading av kjøretøy skal sameiets felles tekniske opplegg benyttes.
 16. Bjørnsletta boligsameie har installert et system fra Salto for lading av elbil/hybrid kjøretøy med tre koplingspunkter plassert ved oppgangene UA7/13/17. Basert på den strømkapasiteten sameiet har i dag er det totalt mulig med 48 separate ladestasjoner. Systemet er en smartløsning som til enhver tid fordeler kapasiteten som er til rådighet ut til de ulike ladestasjonene.
 17. Alle ladepunkter for elbil/hybridkjøretøy skal utstyres med egen måler og bestiller/bruker skal faktureres av sameiet for tilkopling til anlegget (engangsavgift på kr 4000,-). Oppmontering av ladepunkt faktureres direkte fra leverandør. Avregning av eget forbruk gjøres av styret og utfaktureres til bruker. Det er forbudt å lade elbil/hybrid kjøretøy på det tidligere elektrisk anlegg i garasjeanlegget.
 18. Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.
 19. Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod osv.

HOUSE RULES

Approved by the constituted co-owners meeting 20th September 1983.

Revised by the co-owners meeting 27 March 2011, 21 March 2011, 29 May 2021.

Please note, the House Rules are provided in Norwegian and English. The Norwegian wording is approved by the co-owners meeting and should be considered binding. The English version is provided as information to foreign residents.

1. The residents are obliged to follow the house rules and are responsible for ensuring that they are complied with by everyone in the household and the people who are given access to the apartment.
2. Internal conflicts between co-owners should preferably be attempted to be resolved internally before the board is involved. Inquiries to the board or business manager about house rules must be made in writing.
3. All motorized traffic on the sidewalks must only be done when there are special needs, such as moving in/out of apartment, picking up / delivering elderly / disabled / heavier goods such as furniture transport, etc. Parking on the sidewalks is only permitted when loading and unloading. All driving on sidewalks and in garages must be done with low speed and great care. Guest parking spaces should only be used by guests for short-term parking. The individual co-owner is responsible for providing craftsmen and other suppliers of goods with information that it is not possible to park on the footpaths or on the lawns. In the event of damage to lawns, curbs, etc., the affected co-owner is financially responsible.
4. All garbage must be handled in accordance with current rules from the Oslo Municipality Waste Management Agency. All garbage other than household waste is the responsibility of the individual resident - and must be handed in at recycling stations. It is not possible to leave garbage outside the garbage bins.
5. All rooms in the apartment must be kept heated in a safe way so that water and drains do not freeze. It is not possible to throw anything other than toilet paper in the toilet. Things must not be thrown out from terraces or verandas.
6. Pets that are to the detriment of other residents must not be kept in the apartments. Ventilation of the dog should take place outside the walkways, garages and children's playgrounds. Aeration of the dog must take place under control. Dog excrement must be removed.
7. The residents are obliged to ensure peace and order inside and outside the apartments. They must not be used to embarrass others.
Between kl. 23:00 and 06.00, the residents must show special consideration so that other residents' night's sleep is not disturbed. Pay special attention to the fact that stereos, loud speech and music on terraces and balconies disturb the neighbors to a great extent. Activities that are a nuisance to other residents (banking and other noise) shall not take place after kl. 18.00 on Saturdays and on Sundays and public holidays.

Carpet knocking on the terraces and balconies is not allowed. Great care must be taken when grilling on the terraces and balconies. Only gas or electric grills should be used for grilling. Gas containers must not be stored in the garage or basement.

8. For reasons of stair washing and general access to the stairwells, it is not permitted to have objects (such as shoes, umbrellas, flowers, etc.) standing in the corridors. Strollers and walkers must be placed under the stairs in the entrance area. Bicycles must be placed in a sport shed or in the garage in the residents own parking space or shed. Other sports equipment and the like placed in a separate storage room.
Residents are obliged to keep the front doors closed and locked at all times.
Residents are obliged to protect trees, lawns and other outdoor facilities.
9. The condominium holds an annual charity for maintenance and clearing of lawns and other external facilities. All sections are obliged to perform the volunteer work with an adult who will perform the tasks assigned to the volunteer management. Sections that are not represented at the union will pay a union fee as determined by the co-owners' meeting.
10. Interior changes to the apartment's load-bearing structures (including concrete floors) must be approved in advance by the board. Interventions can not be made without such consent and necessary approval from the plan and the building authority in Oslo municipality. For rehabilitation, authorized professionals must be used. Likewise, no changes must be made that could be to the detriment of neighbors.
11. Repeated and / or serious violations of the house rules may result in sanctions and / or orders in accordance with the condominium's articles of association, section. 6 and pkt. 7, last paragraph.

12. Rules of order for the Garage facilities

1. Everyone has a responsibility to help ensure that unauthorized persons are not allowed into the garages. Everyone who uses the garages is obliged to make sure that the gate is closed before driving on. Show respect and keep low speed in the garage facility.
2. The garage doors can only be opened using the assigned mobile phone number, app or handed out key tag.
3. The garage space is registered in the apartment. According to the articles of association, garage space must be included when selling or renting an apartment.
4. It is not permitted to build in all or part of the garage space or associated storage room.
5. Performing repairs, flammable work, washing and / or painting a car, motorcycle, bicycles, or the like is prohibited.
6. It is forbidden to store flammable liquids / materials in the garage.
7. Vehicles must be parked within the owner's marked space for the sake of the neighbors.
8. The individual garage space owner / car owner is obliged to remove oil spills and other pollution / spills from the garage space and associated walls.
9. The individual garage space owner is obliged to repair damage to the shed / wall in his own garage space.

10. It is only allowed to store a bicycle, kayak and ski box in the parking lot as long as it is stored well within the owner's marked space, is not a nuisance to others and the owner still has space for the entire car within the marked space. Storage of assets (non-combustible) in the parking lot must be clarified with the owner of adjacent spaces.
11. It is not permitted to fasten or hang objects in existing facilities (piping and the like). It is also not possible to drill holes or mount suspension solutions in the ceiling. It is still allowed to hang a ski box on the ceiling as long as it is done properly.
12. Common areas in the garages shall not be used for storage of private belongings or rubbish.
13. If serious faults and deficiencies are discovered at the garage facility, garage door or doors, the board must be notified immediately.
14. Upon notified joint cleaning, maintenance or upgrading of the garage facility, the individual is obliged to clean his parking space, remove his vehicle and comply with other information from the board. If orders on this occasion are not complied with, the board will be responsible for clearing at the owner's expense.
15. Residents who wish to dispose of an electric car / hybrid vehicle in their own garage space are obliged to report this to the board. When charging vehicles, the condominium's common technical scheme must be used.
16. Bjørnsletta housing association has installed a system from Salto for charging an electric car / hybrid vehicle with three connection points located at the entrances UA7 / 13/17. Based on the current capacity of the condominium today, a total of 48 separate charging stations are possible. The system is a smart solution that at all times distributes the capacity available to the various charging stations.
17. All charging points for electric cars / hybrid vehicles must be equipped with their own meter and the customer / user must be invoiced by the condominium for connection to the facility (one-off fee of NOK 4,000). Mounting of charging point is invoiced directly from the supplier. Settlement of own consumption is made by the board and invoiced to the user. It is forbidden to charge an electric car / hybrid vehicle on the former electrical system in the garage system.
18. It is not given the opportunity to draw individual electricity / wiring with a separate meter from the housing units / apartments down to the parking facility.
19. Existing sockets in the garage system shall only be used for vacuuming a car, engine heater, light in the storage room, etc.



FORSLAG 1.

1,0m

NYTT REKKVERKET - H 1,0m

Vedlegg 5

42 av

BB - Fjellan påsmått Rekkverk Kjøkkensiden 01...

FORSLAG 2.

1,0m

FORHØYET REKKVERKET - fra 0,9 til 1 m

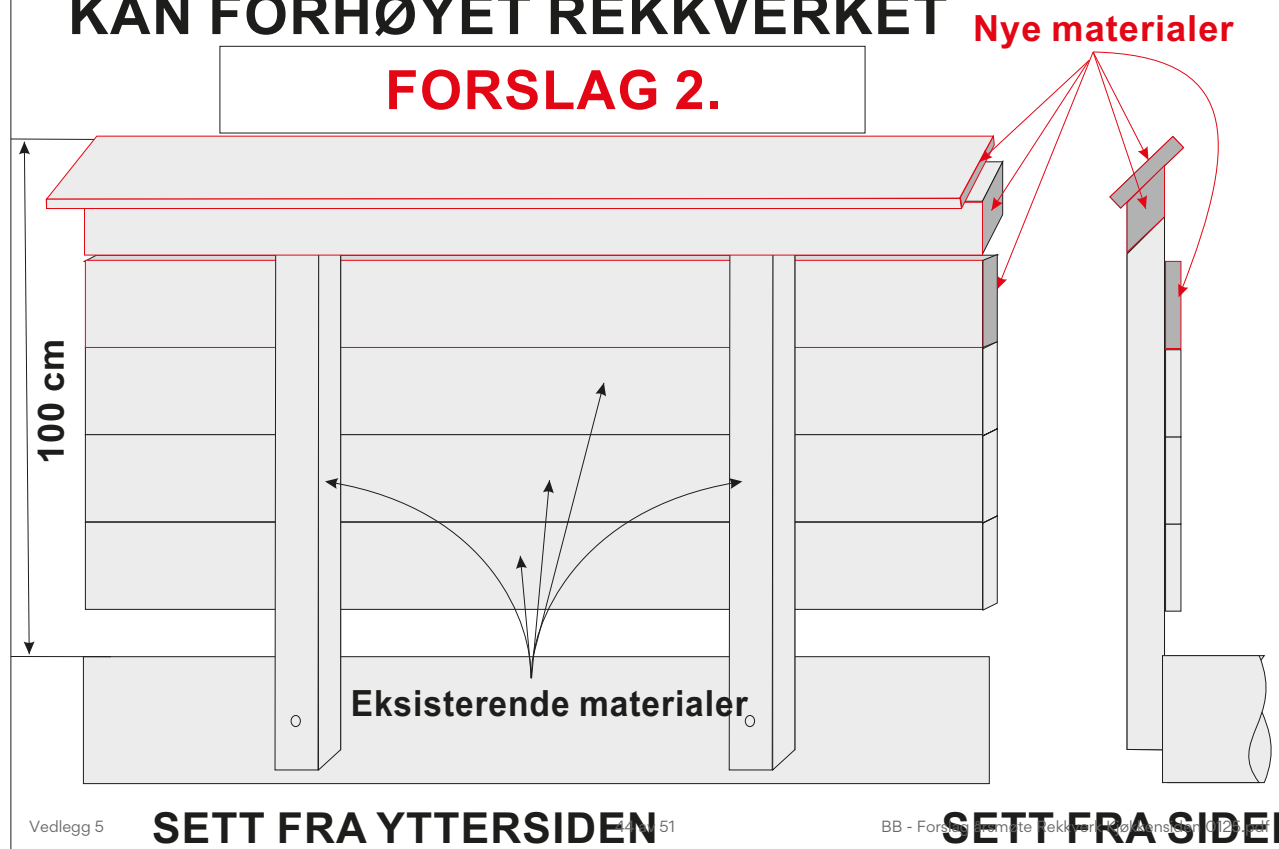
Vedlegg 5

43 av

BB - Fjellan påsmått Rekkverk Kjøkkensiden 01...

SKISSEN VISER HVORDAN VI KAN FORHØYET REKKVERKET

FORSLAG 2.



Vedlegg 5

SETT FRA YTTERSIDEN

4. april 2015

BB - Forslag til nye rekkverk og benker i O2 park

SETT FRA SIDEN

FORSLAG 3.



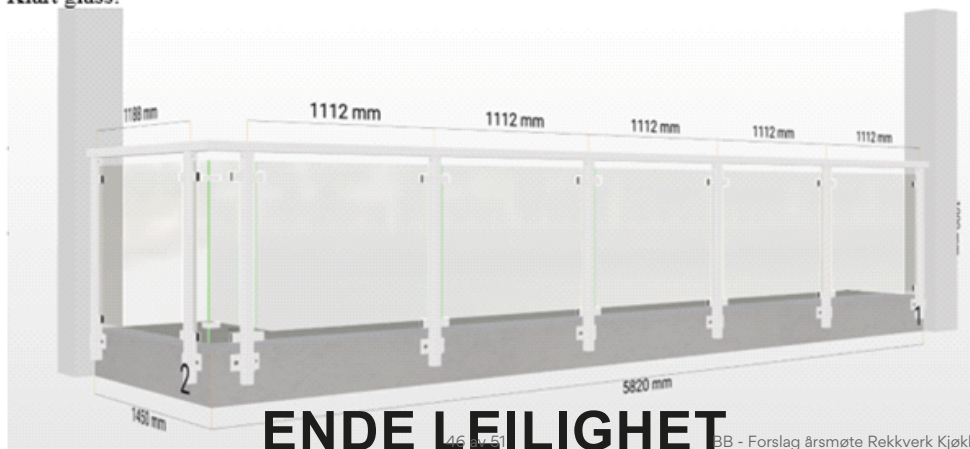
Klart glass

FORSLAG 3.



MIDT LEILIGHET

Klart glass:



ENDE LEILIGHET

Vedlegg 5

46 av 51

BB - Forslag årsmøte Rekkverk Kjøkkensiden 0125.pdf

Innstilling fra valgkomiteen til årsmøte 2025:

Valgkomiteen har etter beste evne arbeidet med å fremskaffe kandidater til nytt styre for 2025 -2026.

Valgkomiteen forslår følgende sammensetting av styret for 2025 – 2026:

1. Som styreleder for ett år foreslås:

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. Anders Haave | Ullern alle 11 |
|-----------------|----------------|

2. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- | | |
|------------------|----------------|
| 1. Amer Dugum | Ullern alle 5 |
| 2. Pål W. Asplin | Ullern alle 11 |

3. Styremedlemmer som ikke er på valg:

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. Rolf Frank Øyen | Ullern alle 13 |
|--------------------|----------------|

4. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|------------------|----------------|
| 1. Erik Berntzen | Ullern alle 19 |
|------------------|----------------|

Valgkomiteen forslår følgende sammensetting av valgkomiteen:

1. Som varamedlem for 3 år foreslås:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Eva Østby Magnussen | Ullern alle 7 |
|------------------------|---------------|

2. Som fast deltaker av valgkomiteen for 3 år foreslås:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Oluf Jensen | Ullern alle 13 |
|-----------------------|-----------------------|

3. Medlemmer av valgkomiteen som ikke er på valg:

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. Svein Haddeland | Ullern alle 11 |
|--------------------|----------------|

Valgkomiteen for Bjørnsletta Boligsameie, Oslo 09.03.2025

Oluf Jensen

Svein Haddeland

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 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.04.25

Selskapsnummer: 7260 Selskapsnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Erik Berentzen valgt som møteleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Anette Lau Fredriksen - UA 11 H0101 og Kristoffer A. Kværne - UA 11 H0401 ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 189.628,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring - §5-3 - levegg terrasse endevegger.

Årsmøte stemmer for styrets forslag slik det fremgår av saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring - §16 Styre og forretningsfører - antall styremedlemmer

Årsmøte stemmer for styrets forslag til å endre vedtektene slik det fremgår av saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside

☐ Mot rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Skifte eksisterende rekkverk med nytt rekkverk 1 meter høyt - i samme design som dagens rekkverk. - se forslag 1 i vedlegget

☐ Bygge på eksisterende rekkverk til 1 meters høyde - se forslag 2 i vedlegget

☐ Skifte til nytt rekkverk i glass og aluminium - - se forslag 3 i vedlegget

Sak 9 Etablering av solceller på tak

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For etablering av solceller på tak

☐ Mot etablering av solceller på tak

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Vi ønsker å installere solceller på takene.

☐ Styret holder muligheten åpen for solceller på takene når vi får erfaring med "Norgesprisen".

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Haave - UA 11

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amer Dugum - UA 5

☐ Pål Wilhelm Asplin - UA 11

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erik Berentzen - UA 19

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Oluf Jensen

Valgkomite(varamedlem) (kun 1 skal velges)

☐ Eva Østby Magnussen

Sak 11 Honorar valgkomitéen

Årsmøte stemmer for styrets forslag slik det fremgår av saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot



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 BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971289163

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. april kl. 09:00 til 4. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Erik Berentzen valgt som møteleder



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anette Lau Fredriksen - UA 11 H0101 og Kristoffer A. Kværne - UA 11 H0401



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

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: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for 2024 var kr 183.123,- og med siste kjente prisendring for siste år - er økningen 3,6 %, noe som gir en brutto utbetaling på kr 189.628,-

Styrets innstilling

Dette er i samsvar med tidligere års praksis, som også er vedtatt på tidligere årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 189.628,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedtektsendring - §5-3 - levegg terrasse endevegger.

Gjeldende tekst §5-3 i vedtektene.

Eksisterende tekst:

§5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen. Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeleiligheter), skal den bestilles via styret, som for tiden vil benytte Teknikk Bygg & Tømmerfirma AS, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse, vedlegg 3) Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseieres ansvar.

Ny tekst §5-3 i vedtektene. (endringen i kursiv)

§5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen. Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeleiligheter), skal den bestilles via styret, *som vil bestille leveggen i glass og aluminium fra en konkurransedyktig leverandør*, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i klart alt. matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse, vedlegg 3) Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseieres ansvar.

Styrets innstilling

Det foreligger en godkjenning i fra Plan og Bygg i Oslo, på montering av leegger i glass og aluminium på terrassen (ut mot Ullern Alle) på alle ende leilighetene i sameiet.

Endringen - er at den opprinnelige leverandøren av leeggene ble erstattet med en ny leverandør under prosessen, og styret mener det er mest fornuftig og ikke binde vedtektene opp i mot et konkret firma.

Styret anbefaler endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Årsmøte stemmer for styrets forslag slik det fremgår av saksfremstillingen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Vedtektsendring - §16 Styre og forretningsfører - antall styremedlemmer

Ifølge vedtektene i sameie - §16 Styre og forretningsfører - første avsnitt - innledes denne paragrafen med følgende tekst:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Det betyr at styret skal bestå av 5 medlemmer.

Vi ser av erfaring at det er vanskelig å få kvalifiserte styrerepresentanter - og ekstra vanskelig å få noen til å bidra over tid.

Siden sameiet ble bygget for 40 år siden, er det gjort store endringer på det tekniske plan, som krever en hvis forståelse for alle tekniske installasjoner som er gjort i sameiet under årens løp. Nevner som eksempler:

- Dørklokke system fra Defigo
- Elektriske røykluker på taket til alle oppganger.
- Brannalarm på alle fellesområder,
- Elektriske porter til garasje som åpnes med mobil, brikke og sender.
- Gi nye beboere tilgang til garasjeportene, samt fjerne de beboere som har flyttet
- Nød åpne sykkelboder - ved for eksempel dårlig batterier.
- Ha befarng i sameiet med håndverkere - alltid på dagtid.
- Fiber bredbånd fra OBOS Net.
- Varmtvann basert på jordvarmeanlegg i UA 19 og 11.
- Bommer for gangveier.
- Varmekabler i gangveier.

De fleste sameier rundt oss, har egne vaktmestere/drifansvarlige som følger opp flesteparten av ovennevnte saker, noe som gir en kontinuitet - selv om styrets medlemmer endres.

Det vil si at styret foreslår å endre styret til 4 personer: Styreleder, 2 stk. styremedlemmer og materialforvalter/varamedlem.

Styret ønsker at denne endringen skal gjelde i fra neste årsmøte 2026, og vi vil benyttet det inneværende året til å få lære opp ett styremedlem, som vil ha fokus på drift og vedlikehold i sameiet.

Styrets innstilling

§16 Styre og forretningsfører - første avsnitt endres til:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges en person som er materialforvalter / varamedlem til styre. Styrets leder velges særskilt.

Gjelder fra årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak:

Årsmøte stemmer for styrets forslag til å endre vedtektene slik det fremgår av saksfremstillingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Rehabilitering av balkongrekkverk på kjøkkenside

Fremmet av: Anne Hovden - Årsmøte 2021, og på Årsmøte 2024

Vi har jobbet mye med dette prosjektet under sensommer / høst og styret legger frem 3 forslag til rekkverk etter anmodning fra årsmøte 2024.

Forslag 1.

Rive eksisterende rekkverk og erstatte det med et tilsvarende rekkverk bygget i tre og malt i , men i en høyde over etasje-skilte på 1 m. **Kostnad pr dato kr 450.000,-**

Forslag 2.

Bygge på det eksisterende rekkverket slik at det blir 1 m høyt - se vedlagte skisse hvordan dette gjøres. **Kostnad pr dato kr 250.000,-**

Forslag 3.

Nytt moderne rekkverk i glass og aluminium - Alu Classic Totalhøyde 1 meter over etasje skille, bygget opp med herdet og laminert glass 8,76 mm tykt. alle fronter blir montert med 7 aluminiums stolper og 5 glass med en aluminiums overligger på 50 x 50 mm. All aluminium er hvitlakkert. Kan leveres med klart eller matt glass.

Kostnad pr dato ca. kr 2.818.925,- for klart glass og ca. kr 2.945.077,- for matt glass.

Styrets innstilling

Det eksisterende rekkverk - er ca. 0.9 meter høyt, og innenfor gjeldende lovkrav. Ved nybygg av rekkverk, er kravet en høyde på 1 meter. De fleste beboere er fornøyd med dagens rekkverk, men det er noen som har et oppbygget gulv, som gjør at de føler at rekkverket er for lavt.

Styret sin innstilling er at det ikke er behov for nytt rekkverk. Dagens rekkverk er innenfor gjeldende regler for rekkverk som er bygget på 1980-tallet.

Dersom det ønskes et høyere rekkverk - vil styret sekundært anbefale "Forslag 2" - påbygg. (Kostnaden er ikke med i budsjettet for 2025)

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 14

Antall stemmer mot saken: 29

Antall blanke stemmer: 7

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Skifte eksisterende rekkverk med nytt rekkverk 1 meter høyt - i samme design som dagens rekkverk. - se forslag 1 i vedlegget

Forslag til vedtak 2:

Bygge på eksisterende rekkverk til 1 meters høyde - se forslag 2 i vedlegget

Forslag til vedtak 3:

Skifte til nytt rekkverk i glass og aluminium - - se forslag 3 i vedlegget

Antall stemmer for vedtak 1: 8

Antall stemmer for vedtak 2: 22

Antall stemmer for vedtak 3: 2

Antall blanke stemmer: 7

Forslagenes flertallskrav: To tredjedels (67%)

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Etablering av solceller på tak

Fremmet av: Svein Haddeland - Årsmøte 2024

Vi har jobbet med dette igjennom sommeren og høsten 2024, og har hvert i kontakt med leverandører som selger, monterer og starter opp anleggene, og da logger kostnaden fra ca. 2 mil. til 5 mil. for et komplett anlegg.

Prisforskjellen henger sammen med hvor mye energi og hvilken virkningsgrad vi får i fra de forskjellige anleggene.

De dyreste anleggene klarer å gi oss ca. 50 % av det energiforbruket vi har på fellesanlegget i sameiet - siste tall her for 2024, er på underkant ca. 350.000 kWh. og dette til en kostnad for installasjon på mellom 4 og 5 millioner kroner.

Problemet med solceller er at de gir oss mest - når vi trenger det minst (om sommeren) og minst - når vi trenger det mest (i vinterhalvåret).

Etter hvert som styret har fått bedre kjennskap til problematikken rundt solcelleanlegg, mener vi at en installasjon og drift av solcelleanlegg, vil krevere mer av styret i sameiet, enn hva styret kan klare å administrere.

Skal vi lykkes med dette, vill det beste være at vi leide ut takene til profesjonelle aktører som da monterer og drifter anleggene for oss.

Vi har hvert i kontakt med 2 aktører Soleie AS og Vardar AS, som kan ta all jobb og drifte anleggene for oss, men konklusjonene er at anlegget (tak arealet) blir for lite,

Deres konklusjon er som følger

Forhold til energiforbruket deres vil solcelleanlegg ha begrenset effekt da hoveddelen av produksjonen vil foregå i sommerhalvåret, mens dere har størst behov i vinterhalvåret. Basert på våre simuleringer vil vi anslå at dere ville brukt cirka 40% av produsert energi, mens 60% ville blitt eksportert til strømmettet. Da er man avhengig av relativt høy spotpris for å få lønnsomhet i prosjektet.

I skrivende stund lokker nåværende regjering med "Norgespris" på strøm på kr 0,40 + MVA pr kWh, noe som etter styrets oppfatting gjør at det pr dato ikke er regnings-ansvarlig å gå for solceller.

En eventuell installasjon av solceller vil kreve 2/3 flertall, men om styret kun skal undersøke mulighetene etter etablering av en fastprisordning - krever det 50 % flertall.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke montering av solceller på takene.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 5

Antall stemmer mot saken: 44

Antall blanke stemmer: 1

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vi ønsker å installere solceller på takene.

Forslag til vedtak 2:

Styret holder muligheten åpen for solceller på takene når vi får erfaring med "Norgesprisen".

Antall stemmer for vedtak 1: 3

Antall stemmer for vedtak 2: 26

Antall blanke stemmer: 1

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har funnet flere kandidater som kunne representere barnefamiliene inn i styret, men har etter en totalvurdering falt ned på den innstillingen som nå følger vedlagt. Valgkomiteen henstiller styret til å opprette en komite bestående av barnefamilier som kunne foreslå tiltak rettet mot denne brukergruppen.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteenes forslag, og avgjørelsen må sees i sammenheng med styrets forslag i sak 7.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Haave - UA 11 (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Haave - UA 11

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Wilhelm Asplin - UA 11 (38 stemmer)

Amer Dugum - UA 5 (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Wilhelm Asplin - UA 11

Amer Dugum - UA 5

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Berentzen - UA 19 (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Berentzen - UA 19

Valgkomite (3 år)

Følgende ble valgt:

Oluf Jensen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oluf Jensen

Valgkomite(varamedlem) (3 år)

Følgende ble valgt:

Eva Østby Magnussen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eva Østby Magnussen

11. Honorar valgkomitéen

Det ble vedtatt på årsmøtet 2023 at det fastsettes en godtgjørelse av honorar på kr 2000 til valgkomiteens medlemmer og kr 1000 til varamedlem. Årets valg har hvert litt spesielt, da en fast medlem har flyttet og ikke deltatt i arbeidet, og tidligere varamedlem - har rykket opp som fast medlem.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Svein Haddeland får kr 2000,- og Oluf Jensen får kr 2000,-

Forslag til vedtak:

Årsmøte stemmer for styrets forslag slik det fremgår av saksfremstillingen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder:

Navn: Erik Berentzen /s/

Protokollvitner

Navn: Anette Lau Fredriksen /s/

Navn: Kristoffer A. Kværne /s/

Gjennom valg på det ordinære sameiermøte 01.04.2025 har styret fått følgende styresammensetning:

Styreleder	Anders Haave	2025 - 2026
Styremedlem	Pål Wilhelm Asplin	2025 - 2027
Styremedlem	Amer Dugum	2025 - 2027
Styremedlem	Rolf F. Øyen	2024 - 2026
Varamedlem	Erik Berentzen	2025 - 2026

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.09.1983.

Revidert etter vedtak på sameiermøte 27.03.2001, 21.03.2011, 06.04.2017, 12.04.2018, 11.10.2020, 29.05.2021

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av samtlige i husstanden og de personer som gis adgang til leiligheten.
2. Interne konflikter mellom sameiere bør fortrinnsvis forsøkes løst internt før styret involveres.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.
3. All motorisert ferdsel på gang- og stikkveiene skal kun gjøres ved spesielle behov, som flytting, henting/levering av eldre/handikappede/tyngre vare som møbeltransport etc. Parkering på gang- og stikkveiene er kun tillatt ved av og pålessing. All kjøring på gang- og stikkveiene og i garasjene må skje med lav hastighet og stor aktsomhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester til korttidsparkering. Den enkelte sameier har ansvar for å gi håndverkere og andre leverandører av varer informasjon om at det ikke er anledning til å parkere på gang-stikkveiene eller på gressplenene. Ved skade på gressplener, kantstein etc. er den berørte sameier økonomisk ansvarlig.
4. All søppel skal håndteres i henhold til gjeldene regler fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten. All annen søppel enn husholdningsavfall, er den enkelte beboers ansvar – og skal innleveres på gjenbruksstasjoner. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.
5. Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en forsvarlig måte slik at vann og avløp ikke fryser. Det er ikke anledning til å kaste annet enn klosettpapir i toalettet. Det må heller ikke kastes ut ting fra terrasser eller verandaer.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, høylytt tale og musikk på terrasser og balkonger forstyrrer naboene i stort omfang. Virksomhet som er til sjenanse for andre beboere (banking og annen støy) skal ikke skje etter kl. 18.00 lørdager samt på søn- og helligdager.
Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Til grilling skal kun gass- eller elektrisk grill benyttes. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i kjellerbod.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (som sko, paraplyer, blomster etc.) stående i gangene. Barnevogner og rullatorer skal settes under trappen i inngangspartiet. Sykler skal plasseres i sportsbod eller i garasjen på beboers egen parkeringsplass eller bod. Annet sportsutstyr o.l. plasseres i egen bod.
Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
9. I sameiet holdes en årlig dugnad for vedlikehold og rydding av plener og andre ytre anlegg. Samtlige seksjoner plikter å stille på dugnaden med en voksen person som skal utføre de oppgaver som dugnadsledelsen anviser. Seksjoner som ikke er representert på dugnaden, skal betale et dugnadsgebyr som fastsatt av sameiermøtet.
10. Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner (inkludert betonggulv) skal forhånds godkjennes av styret. Inngrep kan ikke foretas uten slik samtykke og nødvendig godkjenning fra plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Ved rehabilitering skal autoriserte fagfolk benyttes. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
11. Gjentatte og/eller alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner og/eller pålegg i henhold til sameiets vedtekter pkt. 6 og pkt. 7, siste ledd.
12. **Ordensregler for Garasjeanleggene**
 1. Alle har et ansvar for å bidra til at uvedkommende ikke slippes inn i garasjene. Alle som benytter garasjene plikter å påse at porten lukkes før man kjører videre. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.
 2. Garasjeportene kan kun åpnes ved hjelp av tildelt mobiltelefonnummer, app eller utlevert nøkkelbrikke.
 3. Garasjeplassen er tinglyst på leiligheten. I henhold til vedtektene må garasjeplass følge med ved salg eller utleie av leilighet.
 4. Det er ikke tillatt å kle inn hele eller deler av garasjeplassen eller tilhørende bod.
 5. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakking av bil, mc, sykler, eller lignende er forbudt.
 6. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.
 7. Kjøretøy skal hensettes innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.
 8. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegg.
 9. Den enkelte garasjeplasseier plikter å utbedre skader på bod/vegg på egen garasjeplass.
 10. Det er kun lov å lagre sykkel, kajakk og ski-boks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor den oppmerkede plassen. Lagring av eiendeler (ikke brennbart) på parkeringsplass skal avklares med eier av tilstøtende plasser.
 11. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende). Det er heller ikke anledning til å bore hull eller montere

- opphengsløsninger i tak. Det er likevel tillatt å henge opp skiboks i tak bare det gjøres forsvarlig.
12. Fellesarealer i garasjene skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
 13. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal styret varsles umiddelbart.
 14. Ved varslet felles rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av garasjeanlegget plikter den enkelte å rydde sin p-plass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Dersom pålegg i denne anledning ikke etterkommes, vil styret forestå rydding for eiers regning.
 15. Beboere som ønsker å disponere elbil/hybrid-kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om det. Ved lading av kjøretøy skal sameiets felles tekniske opplegg benyttes.
 16. Bjørnsletta boligsameie har installert et system fra Salto for lading av elbil/hybrid kjøretøy med tre koplingspunkter plassert ved oppgangene UA7/13/17. Basert på den strømkapasiteten sameiet har i dag er det totalt mulig med 48 separate ladestasjoner. Systemet er en smartløsning som til enhver tid fordeler kapasiteten som er til rådighet ut til de ulike ladestasjonene.
 17. Alle ladepunkter for elbil/hybridkjøretøy skal utstyres med egen måler og bestiller/bruker skal faktureres av sameiet for tilkopling til anlegget (engangsavgift på kr 4000,-). Oppmontering av ladepunkt faktureres direkte fra leverandør. Avregning av eget forbruk gjøres av styret og utfaktureres til bruker. Det er forbudt å lade elbil/hybrid kjøretøy på det tidligere elektrisk anlegg i garasjeanlegget.
 18. Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.
 19. Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod osv.

HOUSE RULES

Approved by the constituted co-owners meeting 20th September 1983.

Revised by the co-owners meeting 27 March 2011, 21 March 2011, 29 May 2021.

Please note, the House Rules are provided in Norwegian and English. The Norwegian wording is approved by the co-owners meeting and should be considered binding. The English version is provided as information to foreign residents.

1. The residents are obliged to follow the house rules and are responsible for ensuring that they are complied with by everyone in the household and the people who are given access to the apartment.
2. Internal conflicts between co-owners should preferably be attempted to be resolved internally before the board is involved. Inquiries to the board or business manager about house rules must be made in writing.
3. All motorized traffic on the sidewalks must only be done when there are special needs, such as moving in/out of apartment, picking up / delivering elderly / disabled / heavier goods such as furniture transport, etc. Parking on the sidewalks is only permitted when loading and unloading. All driving on sidewalks and in garages must be done with low speed and great care. Guest parking spaces should only be used by guests for short-term parking. The individual co-owner is responsible for providing craftsmen and other suppliers of goods with information that it is not possible to park on the footpaths or on the lawns. In the event of damage to lawns, curbs, etc., the affected co-owner is financially responsible.
4. All garbage must be handled in accordance with current rules from the Oslo Municipality Waste Management Agency. All garbage other than household waste is the responsibility of the individual resident - and must be handed in at recycling stations. It is not possible to leave garbage outside the garbage bins.
5. All rooms in the apartment must be kept heated in a safe way so that water and drains do not freeze. It is not possible to throw anything other than toilet paper in the toilet. Things must not be thrown out from terraces or verandas.
6. Pets that are to the detriment of other residents must not be kept in the apartments. Ventilation of the dog should take place outside the walkways, garages and children's playgrounds. Aeration of the dog must take place under control. Dog excrement must be removed.
7. The residents are obliged to ensure peace and order inside and outside the apartments. They must not be used to embarrass others.
Between kl. 23:00 and 06.00, the residents must show special consideration so that other residents' night's sleep is not disturbed. Pay special attention to the fact that stereos, loud speech and music on terraces and balconies disturb the neighbors to a great extent. Activities that are a nuisance to other residents (banking and other noise) shall not take place after kl. 18.00 on Saturdays and on Sundays and public holidays.

Carpet knocking on the terraces and balconies is not allowed. Great care must be taken when grilling on the terraces and balconies. Only gas or electric grills should be used for grilling. Gas containers must not be stored in the garage or basement.

8. For reasons of stair washing and general access to the stairwells, it is not permitted to have objects (such as shoes, umbrellas, flowers, etc.) standing in the corridors. Strollers and walkers must be placed under the stairs in the entrance area. Bicycles must be placed in a sport shed or in the garage in the residents own parking space or shed. Other sports equipment and the like placed in a separate storage room.
Residents are obliged to keep the front doors closed and locked at all times.
Residents are obliged to protect trees, lawns and other outdoor facilities.
9. The condominium holds an annual charity for maintenance and clearing of lawns and other external facilities. All sections are obliged to perform the volunteer work with an adult who will perform the tasks assigned to the volunteer management. Sections that are not represented at the union will pay a union fee as determined by the co-owners' meeting.
10. Interior changes to the apartment's load-bearing structures (including concrete floors) must be approved in advance by the board. Interventions can not be made without such consent and necessary approval from the plan and the building authority in Oslo municipality. For rehabilitation, authorized professionals must be used. Likewise, no changes must be made that could be to the detriment of neighbors.
11. Repeated and / or serious violations of the house rules may result in sanctions and / or orders in accordance with the condominium's articles of association, section. 6 and pkt. 7, last paragraph.

12. Rules of order for the Garage facilities

1. Everyone has a responsibility to help ensure that unauthorized persons are not allowed into the garages. Everyone who uses the garages is obliged to make sure that the gate is closed before driving on. Show respect and keep low speed in the garage facility.
2. The garage doors can only be opened using the assigned mobile phone number, app or handed out key tag.
3. The garage space is registered in the apartment. According to the articles of association, garage space must be included when selling or renting an apartment.
4. It is not permitted to build in all or part of the garage space or associated storage room.
5. Performing repairs, flammable work, washing and / or painting a car, motorcycle, bicycles, or the like is prohibited.
6. It is forbidden to store flammable liquids / materials in the garage.
7. Vehicles must be parked within the owner's marked space for the sake of the neighbors.
8. The individual garage space owner / car owner is obliged to remove oil spills and other pollution / spills from the garage space and associated walls.
9. The individual garage space owner is obliged to repair damage to the shed / wall in his own garage space.

10. It is only allowed to store a bicycle, kayak and ski box in the parking lot as long as it is stored well within the owner's marked space, is not a nuisance to others and the owner still has space for the entire car within the marked space. Storage of assets (non-combustible) in the parking lot must be clarified with the owner of adjacent spaces.
11. It is not permitted to fasten or hang objects in existing facilities (piping and the like). It is also not possible to drill holes or mount suspension solutions in the ceiling. It is still allowed to hang a ski box on the ceiling as long as it is done properly.
12. Common areas in the garages shall not be used for storage of private belongings or rubbish.
13. If serious faults and deficiencies are discovered at the garage facility, garage door or doors, the board must be notified immediately.
14. Upon notified joint cleaning, maintenance or upgrading of the garage facility, the individual is obliged to clean his parking space, remove his vehicle and comply with other information from the board. If orders on this occasion are not complied with, the board will be responsible for clearing at the owner's expense.
15. Residents who wish to dispose of an electric car / hybrid vehicle in their own garage space are obliged to report this to the board. When charging vehicles, the condominium's common technical scheme must be used.
16. Bjørnsletta housing association has installed a system from Salto for charging an electric car / hybrid vehicle with three connection points located at the entrances UA7 / 13/17. Based on the current capacity of the condominium today, a total of 48 separate charging stations are possible. The system is a smart solution that at all times distributes the capacity available to the various charging stations.
17. All charging points for electric cars / hybrid vehicles must be equipped with their own meter and the customer / user must be invoiced by the condominium for connection to the facility (one-off fee of NOK 4,000). Mounting of charging point is invoiced directly from the supplier. Settlement of own consumption is made by the board and invoiced to the user. It is forbidden to charge an electric car / hybrid vehicle on the former electrical system in the garage system.
18. It is not given the opportunity to draw individual electricity / wiring with a separate meter from the housing units / apartments down to the parking facility.
19. Existing sockets in the garage system shall only be used for vacuuming a car, engine heater, light in the storage room, etc.



VEDTEKTER BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Innhold

§1 Innledning og formål.....	1	§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt	6
§2 Forholdet mellom sameierne.....	2	§12 Saker på ordinært årsmøte	6
§3 Råderett	2	§13 Møteledelse – protokoll.....	6
§4 Rett til bruk	2	§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav	7
§5 Vedlikehold.....	3	§15 Habilitet	7
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje.....	4	§16 Styre og forretningsfører	7
§7 Husordensregler	5	§17 Styrets og forretningsførers habilitet ...	8
§8 Felleskostnader	5	§18 Regler for valgkomité.....	8
§9 Mislighold	5	§19 Regnskap og revisjon	8
§10 Årsmøtet.....	6	§20 Eierseksjonslovens anvendelse.....	9

Vedlegg fra side 8-11

Vedtekter vedtatt i ordinært sameiermøte (årsmøte) den 27. mars 2001 som oppdatering av vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 20. september 1983, senere justert i sameiermøte mars 1995. Oppdateringen er i hovedsak tilpasning til ny lov om Eierseksjoner datert 23. mai 1997 nr. 31.

Endret i ordinært årsmøte 05.03.07, 21.03.11, 20.04.13, 05.04.16, 06.04.17, 12.04.2018 og 09.04.2019 med oppdatering iht. ny lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65. Endret §4, §5, §10 og §18 i ordinært årsmøte 16-29 mai 2021. Endret §4 og §18 i ordinært årsmøte 27 april 2023.

§1 Innledning og formål

Sameiets navn er “Bjørnsletta Boligsameie”. Postboks 5, 0311 Oslo. Sameiet består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.02.83, tinglyst 15.02.83. Organisasjonsnummer 983 338 917.

Formålet med dannelsen av sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. §9.

§2 Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§3 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremgår av vedtektene. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasje plass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013, som følger som vedlegg til vedtektene. (Se vedlagte tegning vedlegg 1).

§4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Beboerne bosatt i første etasje, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekk er tillatt, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Etter søknad og samtykke fra styret er det tillatt å sette opp skjermvegg/levegge mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti. Utførelsen av levegger/skjermvegger skal være i god håndverksmessig utførelse og materialvalg som gjør at fasaden fremstår med helhetlig inntrykk i samsvar med vedlegg til vedtektene. Det innebærer bl.a. at leveggene på hver rekke i størst mulig grad skal ha samme størrelse, farge og utforming innenfor de rammer som er fastsatt i vedtektene m/vedlegg. Levegger mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti kan maksimalt ha en høyde fra grunnen på 1,6 meter, maks lengde ut fra vegg på 2 meter, uansett ikke lenger ut enn eksisterende hekk og innenfor byggegrensen.

Leveggen skal bygges med skrånende ende slik det fremgår av vedlegg til vedtektene. Søknaden til styret skal bl.a. inneholde materialbeskrivelse og målsatte plantegninger, og for øvrig oppfylle vilkårene som følger av vedlegg til vedtektene. Vedtektene angir maksimalstørrelse for levegger. Styret kan ved behandling av søknaden stille vilkår til størrelse og utforming innenfor de rammer som vedtektene setter, bl.a. av hensyn til helhetsinntrykk og naboer. (Se vedlagte tegning vedlegg 2)

Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide plattingen frem til eksisterende hekk.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, platting og lignende som er montert/bygget på fellesareal. Seksjonseier er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.

§5 Vedlikehold og bygningsmessige endringer

§5-1 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

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. Det vil si vedlikeholdsansvaret ligger på seksjonseier fra og med sikringsskapet og til med leilighet.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Skap, benker, innvendige dører med karmar
- 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 innvendig leilighetsdør
- Innvending ildsted/peis
- Terrassegulv

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.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven §34.

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. 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.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren

§5-2 Bygningsmessige endringer

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, installasjon av varmeveksler e.lign.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står) og på balkongsiden, 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. Ekstra kurs til sikringsskap kan trekkes ved behov.

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. Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner (inkludert betonggulv) skal forhånds godkjennes av styret. Inngrep kan ikke foretas uten slik samtykke og nødvendig godkjenning fra plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen.

Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeleiligheter), skal den bestilles via styret, som vil bestille leveggen i glass og aluminium fra en konkurransedyktig leverandør, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse, vedlegg 3). Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseieres ansvar.

§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje

Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene (fra januar 2017). En seksjonseier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren av ladbar enhet må også

forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret. Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

§7 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Videoovervåkning garasjeanlegg

For å hindre innbrudd i garasjeanleggene er det adgang til å installere videoovervåkning i garasjeanleggene. Video tillates settes opp på egnet sted etter styrets anvisning.

§8 Felleskostnader

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter leilighetenes brutto gulvareal (leilighetens brøk). Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlattelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jf. §9.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§9 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §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.

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. Jf. Eierseksjonsloven §39.

§10 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med mindre den enkelte seksjonseier ikke har reservert seg mot elektronisk varsling, med minst 8 - åtte - og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen - dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte kalles inn med kortere varsel enn åtte dager. Likevel ikke mindre enn tre dager.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir sin tillatelse.

§12 Saker på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre med vararepresentant
4. Innkommende forslag som er nevnt i innkallingen

§13 Møteledelse – protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet måtte utpeke.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til 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
- 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:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 medføre for den enkelte seksjonseier.

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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§15 Habilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

§16 Styre og forretningsfører

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg en person som er matierlaforvalter / varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene velges for 2 - to år av gangen. Varamedlem for 1 - ett år av gangen.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt 2 – to styremedlemmer kan skiftes ut samtidig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

§17 Styrets og forretningsførers habilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§18 Regler for valgkomité

1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
2. Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:
 - De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
 - Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
 - Styret skal kunne samarbeide godt.
3. Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.
4. Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:
 - Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
 - Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
5. Valgkomiteen anbefales å kontakte sittende styre (styreleder) og forhøre seg om hvilke andre personer de kan tenke seg å ha med i styret.
6. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
7. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
8. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur

§19 Regnskap og revisjon

Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem på ordinært årsmøte sammen med årsrapport. Regnskap og årsrapport skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§20 Eierseksjonslovens anvendelse

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, med senere revisjoner, til anvendelse.

Vedlagt 3 vedlegg

VEDLEGG 1**Gnr 28, bnr 105. Bjørnsletta Boligsameie - Ullern Alle 05 - 23, 0381 Oslo.**

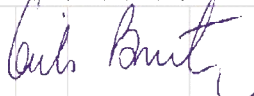
Fordelling av garasjeplasser fordelt på leilighet / seksjons nummer. Etter at sameiet har solgt 3 leiligheter til beboere 2012/2013.

Seksjon	Garasje plass		Seksjon	Garasje plass	
1	29	39	43	55	
2	30		44	54	
3	42		45	51	
4	41		46	52	
5	36		47	2	
6	37		48	4	
7	27		49	8	
8	28		50	9	
9	32		51	84	77
10	33		52	61	
11	34		53	6	
12	35		54	7	
13	48		55	81	
14	47		56	83	
15	43		57	3	
16	31		58	5	
17	40		59	79	19
18	38		60	80	
19	25	44	61	63	
20	26		62	62	
21	46		63	73	
22	45		64	72	
23	12		65	65	
24	13		66	64	
25	17		67	76	
26	18	56	68	78	
27	23		69	67	
28	24	49	70	66	
29	58		71	75	
30	57		72	74	
31	53		73	69	
32	16		74	68	
33	21		75	71	
34	22		76	70	
35	10				
36	11				
37	14				
38	15				
39	50				
40	20				
41	60				
42	59				

Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983

Plass nr 1	Til disposisjon for sameiet
Plass nr 19	Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
Plass nr 49	Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
Plass nr 61	Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
Plass nr 77	Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
Plass nr 82	Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

Oslo Mars 2013


Erik Berentzen - Styreleder

forts. VEDLEGG 1 side 2

B E G J Æ R I N G
til
Oslo Byskriverembete
om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1059 i Oslo
i eierseksjoner.

BYSKRIVEREN OSLO
ALLER DISTRICT
15.11.13 11/4627
LUNDBLUMFJØRT

1. På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1903.
2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.
3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasjeplass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.
5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at skjøte på seksjonen er tinglyst.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader, fra skjøtning frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje- plass nr.	Sameiebrøk
1	18	1	116	5	29 39	1/76
2	18	1	106	4	30	1/76
3	18	1	106	4	42	1/76
4	18	1	116	5	41	1/76
5	18	1	106	4	36	1/76
6	18	1	116	5	37	1/76
7	18	2	107	5	27	1/76
8	18	2	107	5	28	1/76
9	18	2	107	5	32	1/76
10	18	2	107	5	33	1/76
11	18	2	107	5	34	1/76
12	18	2	107	5	35	1/76
13	18	3	99	5	48	1/76
14	18	3	99	5	47	1/76
15	18	3	99	5	43	1/76
16	18	3	99	5	31	1/76

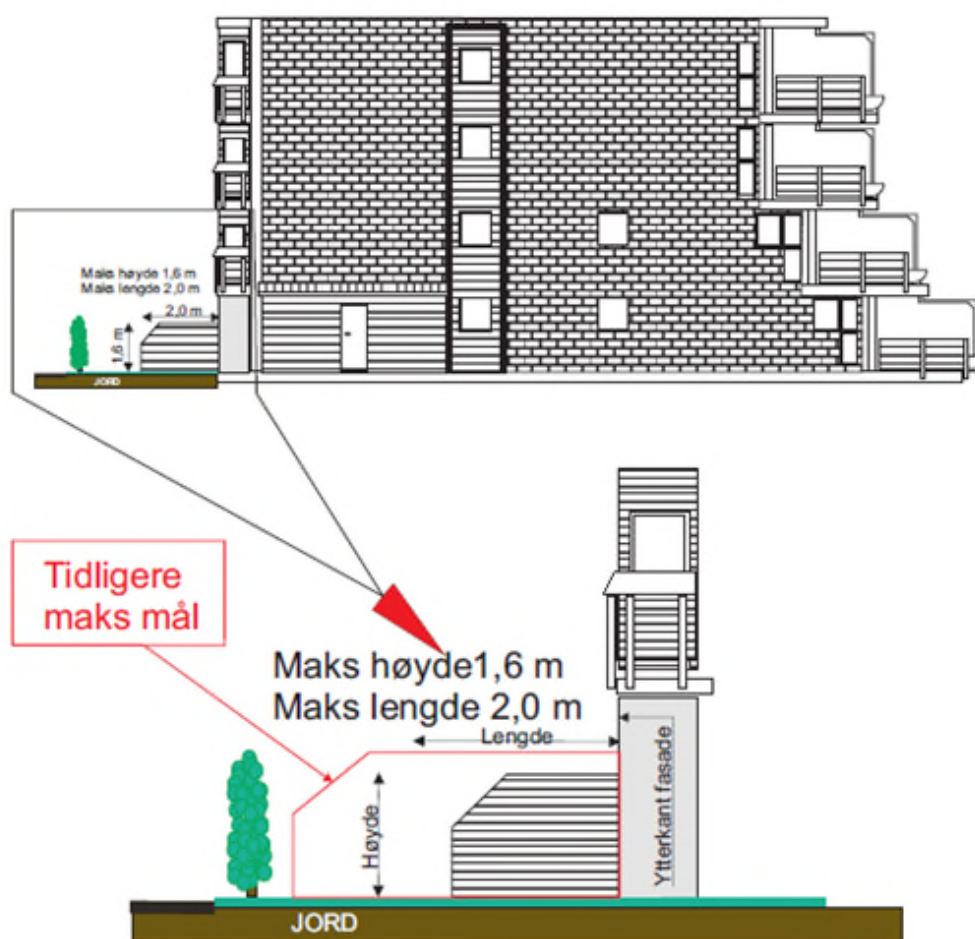
Auksjons tidighet betales 76 %

Det skal være 76 + 3 plasser = 79 plasser

Plass 19 - 49 - 61 - 77 - 82 gjestepark. plasser + 2 1/2 port
Hvem bruker disse plassene i dag?

VEDLEGG 2

Forslag til årsmøte 27.4.2023

Eksempel på måltegning for
levegger i Bjørnsletta Boligsameie

Plassering av skjermvegg/levegg - ref forslag til vedtekter §4 - 2B.
Maks høyde fra grunnen 1,6 meter - og maks lengde fra ytterkant fasade
2,0 meter, men ikke lenger ut enn eksisterende hekk,
mot gangvei. og innefor byggegrensen - se side 3 av vedlegget.

**Utbygger står ansvarlig for at byggverket er lovlig satt opp i forhold til
plan og bygningsloven.**

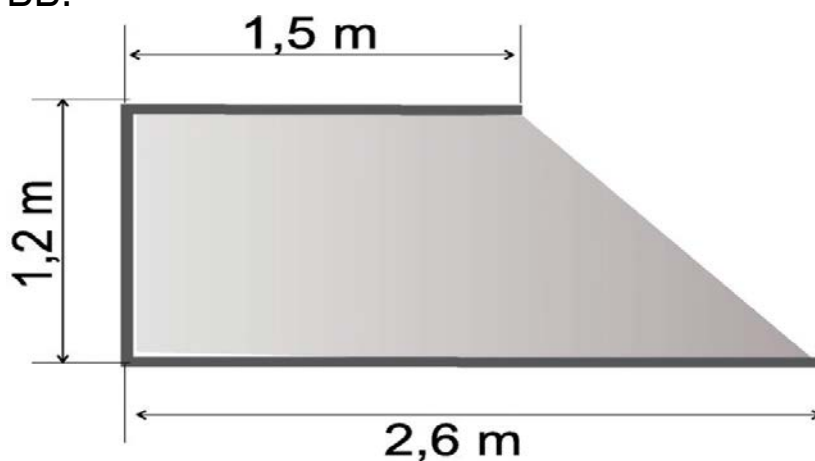
forts. VEDLEGG 2 side 2



Rød striplet linje;
Bygge grense for
Gårds-/bruks nr: 28/1059
Ullern bydel, 0381 Oslo

VEDLEGG 3


Forslag til levegger på terrassesiden mot Ullern Alle -
Utført i matt glass og alumiums ramme - bestilles via styre
BB.



Ca må som eks. for 2 etasje



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: Ullern allé 9
0381 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik**Telefon:** 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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