

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 12 900 000,-
Omkostn.: Kr 323 890,-
Total ink omk.: Kr 13 223 890,-
Felleskostn.: Kr 6 454,-
Selger: Karl Georg Harmenberg
Mia Haydee Harmenberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 150/159 kvm
Tomtstr.: 43595 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 26
Snr. 96
Oppdragsnr.: 1007260005

-Rålekker og påkostet 4R -Solrikt med utsikt -2 terrasser I 2 bad -Garasjeplass m/ lader

Velkommen til Ullern allé 49, en strøken og påkostet 4R leilighet med herlig beliggenhet i solrike, barnevennlige og grønne omgivelser. Her bor man godt tilbaketrukket med kanskje områdets beste beliggenhet. Åpent og fritt med utsyn mot store grøntarealer. En perfekt bolig for barnefamilier eller for de som ønsker et enklere liv med alt på ett plan.

Høydepunkter:

- Stor og påkostet leilighet, nyoppusset i 2020/21.
- To solrike terrasser.
- Tidløst HTH kjøkken m/ integrerte hvitevarer.
- 2 lekre bad, samt separat vaskerom.
- Peis i stuen.
- 2 gode soverom, samt tv-stue/soverom.
- Walk-in-closet.
- Sparklede og malte overflater i tidløse fargetoner.
- En-stavs gulv i eik.
- Stor stue med flere møbleringssoner.
- Garasjeplass m/lader.
- Enkel tilgang til barnehage, skole og t-bane.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	63
Tilstandsrapport	66
Selgers egenerklæringsskjema	90
Årsmøte 2025	97
Protokoll årsmøte	144
Vedtekter	151
Husordensregler	161
Reguleringskart	172
Energimerking	178
Budskjema	190

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm To eksterne boder

3. etasje

BRA-i: 150 kvm Entré, to omkleddingsrom, gang, stue/kjøkken, stue, to soverom, bad, bad 2, vaskerom

BRA-e: 4 kvm To uteboder på balkonger

TBA fordelt på etasje

3. etasje

23 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43595 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor felles tomt med store plenområder, lekeområder, gangstier, blomsterbusker og frukttrær.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Ullern/Åsjordet, omgitt av grønne og frodige omgivelser. Her bor du skjermet og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til et variert servicetilbud og gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel.

Dagligvarehandelen kan gjøres kun ca. 5 minutters gange fra boligen, hvor du finner en nyere Kiwi-butikk med gode parkeringsmuligheter. Legesenter ligger rett over gaten.

På CC Vest finner du et stort utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet Vinmonopol, kles- og sportsbutikker samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Lilleaker er et område i stadig utvikling, med flere spisesteder og møteplasser, blant annet Kafé Grønn og idylliske Fåbro Gård med bakeri, kafé og interiørbutikk. Med t-banen bruker du omtrent 10 minutter til Majorstuen og populære Bogstadveien.

Området byr også på gode muligheter for fritid og aktivitet. På Lilleaker ligger Ullern kultursenter med et bredt tilbud av kulturelle og kreative aktiviteter, og langs Lysakerelva arrangeres det jevnlig markeder og arrangementer. For den treningsinteresserte finnes blant annet SATS på CC Vest og Mova i Silurveien.

I nærområdet finner du flotte rekreasjonsmuligheter med turstier langs Lysakerelva som leder både mot Lysaker og Røa/Bogstad. På sommerstid er Sollerudstranda et populært sted for bading og solfylte dager ved fjorden, mens Vækerøparken byr på fine grøntområder. Fra boligen er det få minutters gange til Åsjordet t-bane, kort vei til buss i Vækerøveien og trikk på Furulund. Lysaker stasjon med tog og Flytoget ligger også i nærheten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjørnsletta skole (1-10 kl.), 0.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.), 0.8 km
Bestum skole (1-7 kl.), 0.9 km
Øraker skole (8-10 kl.), 0.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.), 2.7 km
Ullern videregående skole, 1.3 km
Persbråten videregående skole, 4.1 km

Skolekrets

Bjørnsletta skole (1.-10. klasse)

Offentlig kommunikasjon

Buss: Blokkajordet med linje 23 ca. 500 m
T-bane: Åsjordet med linje 1, 2, 3 og 5 ca. 100 m
Trikk: Sollerud med linje 13 ca. 100 m
Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca. 2,9 km

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i boligblokk oppført 1982. Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med utfyllende vegger ved verandaer i treverk, fasaden er pusset/malt, og felter i trekonstruksjon kledd utvendig med liggende liggende trepanel. Yttertak i i flatt oppforet dekke, tekket med papp/folie.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: LS Rørlegger Ladislav Stejskal

Beskrivelse av arbeidet: Nyoppusset (fra egenerklæring fra tidligere eier

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny banemembran, A-Membran AS

(fra egenerklæring fra tidligere eier)

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1982 i et etablert og attraktivt boligområde på Ullern. Sameiet har gjennomført oppgraderinger av blant annet fasader og balkonger.

Boligen ligger i 3. etasje og har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 150 m².

Planløsningen består av entré, to omkleddningsrom, gang, stue/kjøkken, egen stue, to soverom, to bad samt vaskerom. Oppholdsrommene har god romfølelse og gode lysforhold, med målt himlingshøyde på ca. 2,39-2,40 meter i stue og soverom.

Kjøkkenet har HTH-innredning fra 2020/2021 med glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer og vannstoppsystem. Begge badene er rehabilitert i 2020/2021 og har flislagte gulv med elektriske varmekabler, vegghengt toalett og moderne innredning. Det ene badet har også badekar. Boligen har i tillegg et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

I stuen er det installert peisinnsats fra 2020/2021 som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Fra stue og stue/kjøkken er det utgang til to balkonger med samlet areal på ca. 23 m². Leiligheten disponerer også to boder på balkongene samt to eksterne boder i kjeller. Ifølge eier disponerer boligen garasjeplass med ladeboks for elbil i felles garasjeanlegg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ett vindu i stue/kjøkken med 2-lags glass, produsert i 2021

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand, produsert i 1982. Malte balkongdører i tre, med 3-lags glass, produsert i 1981.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Takterrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m². Dekke i betong, belagt med plasttremmer. Blomsterkasse i betong utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm

Andre utvendige forhold:

Markise er montert over balkong ved stue/kjøkken, av noe eldre dato.

INNVENDIG.

Overflater:

Innvendig er det flislagte gulv i entré og omkleddingsrom ved entré, gulv av parkett for øvrig. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:

Peisinnsats med glassdører, fra 2020/2021

Pipe og ildsted - 2:

Pipe av ukjent alder og utførelse.

Innvendige dører:

Glassdører til stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Andre innvendige forhold:

Garderobeskap i begge omkleddningsrom, gang og begge soverom

VÅTROM.

Generell:

Badet er rehabilitert i 2020/2021.

BAD:

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, med klemring og synlig banemembran klemt i sluket

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilerings.

Luftespalte under dør

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt ved/i omkleddningsrom mot dusjsone.

BAD 2:

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har sluk i støpejern med klemring og synlig banemembran klemt i klemringen

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Selve hulltakingen er ikke utført, da det er delvis åpent inn mot veggkonstruksjonen fra benkeskap i kjøkken

Generell:

Vaskerommet er rehabilitert i 2020/2021

Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

KJØKKEN.

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
HTH kjøkkeninnredning

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Spalteventiler i vinduer. Boligen har naturlig ventilasjon, med avtrekksventil i alle våtrom. Luftespalte under dører.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig > Pipe og ildsted - 2

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon
- Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Kommentar fra byggningsakschyndig:

Det er gjort flere endringer i planløsning, bl.a. med flytting og etablering av nye innervegger, endring av rommenes bruk, og etablering av nytt bad og vaskerom. Slike endringer kan medføre søknadsplikt, og det anbefales derfor å undersøke med kommunen om dagens løsning er godkjent.

For full oversikt se 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.

Følgende tilbehør medfølger handelen:

- Hyller på barnerom.
- Bokhyller i korridor.
- Vaskemaskin og tørketrommel (vaskemaskinen virker, men man må velge program med mobil. Den runde/roterende knappen på maskinen virker ikke),
- Lampe i spisestuedel.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- 2026 Nytt brannslukningsapparat og nye brannvarslere. Montert ildfast plate under peisovn. Installert lekkasjesikring/automatisk vannstopper i vaskerom. Endetettet varerør i kjøkken.
- 2025 Installasjon av fibernett, i regi av sameiet.
- 2023 En ny stikkontakt i kjøkken.
- 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave: Oppussing av leiligheten, i regi av tidligere eier, med bl.a. Nye vann-og avløpsrør, oppgradert elektrisk anlegg, nytt kjøkken, nye bad og vaskerom, nye gulvoverflater, sparklet og malt veggoverflater, oppgradering av innervegger og listverk, nye innerdører, ny peis og ny skapinnredning. I regi av sameiet: Oppgradering av fasader og terrasser/balkonger.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor med produktet Frihet Medium. Det er gitt fra 1. mars 2025 som standard en bredbåndshastighet på 150 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker.

Parkering

Ifølge eier disponerer leiligheten garasje plass for en bil, med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7389703

Diverse

Seksjonseier har tinglyst, eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg.

Bruksrett til parkeringsplass kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass (se vedtekter).

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entré og omkleddingsrom ved entré, i begge bad og i vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 12 900 000

Omkostninger kjøper

12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

322 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

323 890 (Omkostninger totalt)
335 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
338 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 223 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 235 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 238 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 7 410 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7410,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 645 432 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 636 331 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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). Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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

100/22500

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, felles forsikring, heisutgifter, parkering, mm.

Felleskostnader: kr 6.065,- pr. md.

Kabel-TV: kr 140,- pr. md.

Internett: kr 249,- pr. md.

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 454

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet

Sameienavn

Generallunden Boligsameie

Organisasjonsnummer

971481595

Om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 10/26. Gateadressene til seksjonene er: Ullern allé 47-59, 67-77, og Generallunden 19-27 (alle med ulike numre). Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner.

Forretningsførselen er utført av Solibo AS. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY). Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester.

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2025:

13. Forslag fra styret – Rehabilitering kulvert mellom UA 51 og 53

Forslag til vedtak:

Årsmøtets vedtak i 2024, sak 10, om at styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entrepenør for gjennomføring av prosjekt om forsterkningen av kulverten mellom blokk 13 og 14 for å få til en løsning til å tåle en kjøretøysvekt på inntil 7,5 tonn, oppheves.

Vedtatt. Det ble avgitt stemme ved håndsopprekning. Forslag vedtatt mot 2 stemmer.

STYRETS ARBEID I 2024:

Driften har vært som forventet. De viktigste saksområder med mest prosjektpreg, har vært rehabilitering av pipeløp, omlegging til fiber for TV/BB, og energikartlegging.

Rehabilitering av inngangspartiene er fullført.

Utskifting av vinduer i gavlveggene har fortsatt etter planen.

KOMMENDE TILTAK OG VEDLIKEHOLD 2025-2030:

Kulvert blokk 13-14 oppgradering: Estimert kostnad kr 2,5 mil. Utsatt til vedtak årsmøtet 2025. År 2024-2025.

El. anlegget for viftene i søppelrommene re-etableres: Estimert kostnad ca. kr 100.000.

Videreføres, tilbud innhentes 2025. År 2023-2026.

Stige- og grenrør, utskifting/forbedring: Vurdere tiltak. År 2025.

Avløpsrør - etappe 1 (inne): Estimert kostnad kr 1 mil. Til vurdering. År 2026.

Avløpsrør - etappe 2 (ute): Estimert kostnad kr 4 mil. Anses ikke kritisk. År 2027-2028.

Utskifting av lysstoffrør til LED lys i oppganger/garasjer: Må utredes. År 2026.

Bergvarme for varmtvannberederne: Estimert kostnad kr 9 mil. Under utredning 2024/2025.

Garasjeporter, oppgradering: Bør utredes 2025/2026. År 2026-2028.

Gavlvinduer: Estimert kostnad kr 300.000 årlig. Løpende ihht plan. År 2024-2026.

Øvrige vinduer og dører: Estimert kostnad kr 400.000 årlig. Løpende.

Asfalt ved UA 77: Estimert kostnad kr 350.000. Planlagt. År 2026-2027.

Sykkelbode - sikkerhet, kapasitet: Til vurdering. År 2026-2027.

Heis-vedlikehold inkl. nødvendig oppgradering: Planlagt utredet 2024. År 2025-2028.

Park-områdene: Estimert kostnad kr 100-150.000 årlig. Løpende.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING GJENNOMFØRT:

2025: Brannteknisk-søppelsjakter.

2025: Ventilasjonshatter på tak.

2024: TV/BB - omlegging til fiber.

VV-beredere blokk 15 skiftet ut (UA 57-59).

2023-2024: Rehabilitering av pipeløp.

Rehabilitering av inngangspartier.

Reaktivering av avtrekksvifter i søppelrom.

Sykkelbodtak GL 19 skiftet.

2023: Garasjeporter, Kommunikasjonssystem oppgradert til 4G, og radaråpning med brikke.

Heiskommunikasjon oppgradert.

Ny støttemur ved blokk 14, UA 53-55.

Nye sluk og drenering – bl. a UA 75, 53-55.

2022: Strømopplegg til alle tak, nye ventilasjonshatter i Generallunden 23-27.

Gulv 1. etg i stabburet, bedret adkomst, strøm og varme samt ny drenering.

Sykkelboder blokk 12 og 13, UA 49-51 malt og nye tak.

Beplantning stabbursplassen, med sittegruppe. Ruinen reparert.

Internveier med svinger utvidet, forbedret, drenering og asfaltert. Noen nedløpsrør lagt om. Ny støttemur ved blokk 13.

2019-2022: Skiftet branndører til garasjeanleggene.

2021: Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene.

2020-2023: Gavlvinduer skiftet etter plan.

2019 -2020: Fasaderehabilitering av blokkene.

For en fullstendig oversikt over tidligere gjennomførte vedlikeholdsarbeider og prosjekter vises det til vedlagt årsberetning for 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån: Ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Årsresultatet for 2024 var på kr 1 561 433,-

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen var pr. 31.12.2024 kr 5.118.798.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra sameiets husordensregler:

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under full kontroll. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har dugnad hver vår og høst, vanligvis i april og i midten av oktober.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 26, seksjonsnummer 96 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:

301/10/26/96:

23.01.1891 - Dokumentnr: 900232 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1904 - Dokumentnr: 6 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1911 - Dokumentnr: 26 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1920 - Dokumentnr: 113 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1921 - Dokumentnr: 106 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1921 - Dokumentnr: 8 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:84

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1922 - Dokumentnr: 55 - Erklæring/avtale

ANG ENDRING I EKSPROPRIASJONSFORRETNING

Overført fra gnr bnr

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1922 - Dokumentnr: 50 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:214

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1925 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1925 - Dokumentnr: 97 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1926 - Dokumentnr: 82 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:82
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1927 - Dokumentnr: 198 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1928 - Dokumentnr: 245 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:326
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1928 - Dokumentnr: 188 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1929 - Dokumentnr: 101 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:338
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1929 - Dokumentnr: 8 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:311
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1929 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:333
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1929 - Dokumentnr: 107 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1930 - Dokumentnr: 140 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:346
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900945 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1932 - Dokumentnr: 132 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:351
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1932 - Dokumentnr: 134 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1933 - Dokumentnr: 192 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 10 bnr 314
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1933 - Dokumentnr: 191 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 10 bnr 315
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1933 - Dokumentnr: 55 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 10 bnr 317
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1933 - Dokumentnr: 168 - Erklæring/avtale
VEDR OVERTAGELSE AV BÆRUMSVEIEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1933 - Dokumentnr: 189 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 10 bnr 317
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1933 - Dokumentnr: 901035 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1933 - Dokumentnr: 190 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 10 bnr 316
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1933 - Dokumentnr: 187 - Erklæring/avtale
VEDR OVERTAGELSE AV VEI NR 919 OG SPORVEIEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1933 - Dokumentnr: 173 - Erklæring/avtale
VEDR OVERTAGELSE AV BÆRUMSVEIEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1936 - Dokumentnr: 6012 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:264
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1939 - Dokumentnr: 486 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1939 - Dokumentnr: 3286 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1939 - Dokumentnr: 16162 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1939 - Dokumentnr: 16163 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1940 - Dokumentnr: 6369 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1948 - Dokumentnr: 5861 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1949 - Dokumentnr: 7351 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1949 - Dokumentnr: 10785 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1950 - Dokumentnr: 6867 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1955 - Dokumentnr: 8590 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1956 - Dokumentnr: 2570 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1958 - Dokumentnr: 9972 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1971 - Dokumentnr: 21708 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1971 - Dokumentnr: 21709 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1977 - Dokumentnr: 16456 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:926

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1977 - Dokumentnr: 28795 - Erklæring/avtale

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1982 - Dokumentnr: 8885 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1982 - Dokumentnr: 11376 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Tidsbegrensning for gjesteparkering utgår, retten til gjesteparkering gjelder hele døgnet.

12.07.1984 - Dokumentnr: 35593 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1995 - Dokumentnr: 25430 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:351

Gjelder også utskilte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen

v/ Plan og bygningsetaten i Oslo

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1919 - Dokumentnr: 1 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 10 BNR.168,169,170,171,172 OG 173

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1920 - Dokumentnr: 60 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 10 BNR 164

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1936 - Dokumentnr: 914872 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 10 BNR 314,315,316 OG 317

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1982 - Dokumentnr: 9754 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 28 BNR 1051

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1982 - Dokumentnr: 11375 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 96

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/225

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 225 SEKSJONER

RESEKSJONERING DBNR 9694/86: NY SAMEIEBRØK 115/22500-SNR 130

85/22500-SNR 132

SEKSJON NR 1-41 OG SNR 43 - 225 HAR ANDEL AV SNR 42

01.12.1994 - Dokumentnr: 68986 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2017 - Dokumentnr: 764620 - Reseksjonering

Snr: 96

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/22500

Kosmetisk endring av brøk for å få felles nevner etter reseksjonering tinglyst

11.02.1986 med dokumentnummer 9694.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Boligblokk", datert 26.10.1983.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Bod på terrasse", datert 22.06.1988.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål (Felt BIV-byggeområde for boliger) i henhold til reguleringsplan S-2321 vedtatt 10.05.1978.

Området nord-øst er regulert for spesialområde (bavaring) S-2870, datert 18.06.86.

Området i front for blokken (syd) er regulert for felles areal (ballplass) S-2321 samt friområde -turvei.

Pågående byggesaker:

Ullern allé 79 - bruksendring fra stabbur til forsamlingslokale

Saksnummer: 202600528

Siste bevegelse: siste dok. 15.01.2026

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Styret arbeider med langsiktig vedlikehold for stabburet som er på gul liste. Dette foregår i samarbeid med Oslo kommune og Byantikvaren. Området rundt stabburet er regulert i en reguleringsplan fra før hovedhuset brant. Innenfor sameiets tomtegrenser er det tre områder med ulik vernestatus.

Styret ønsker at dagens vern av området ikke skal forstyrres av endringer i regulering, for derigjennom å sikre at park og bomiljø skal eksistere videre i sin nåværende form. Se vedlagte siste årsmøte.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid samt utlegg.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.03.2026































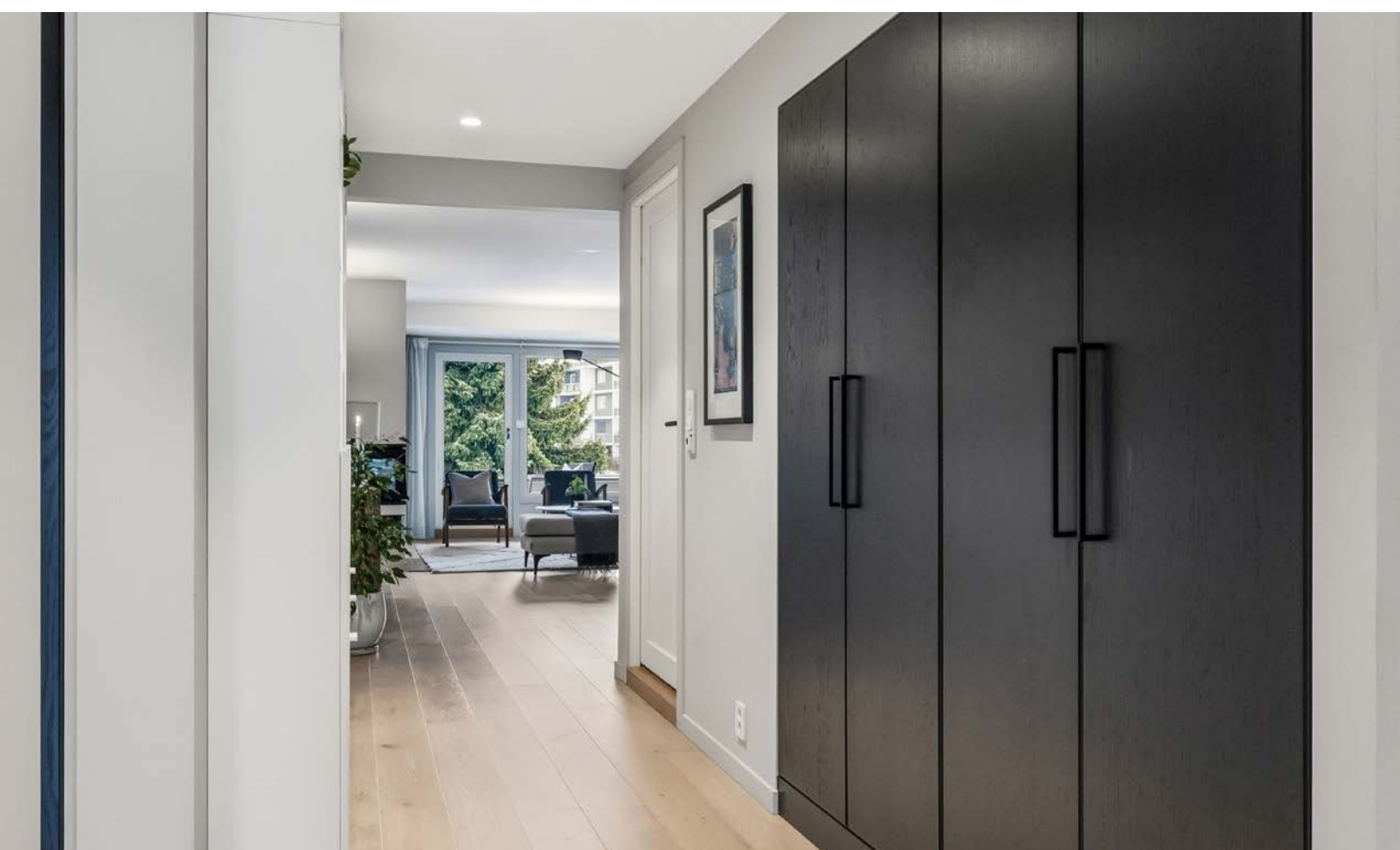






















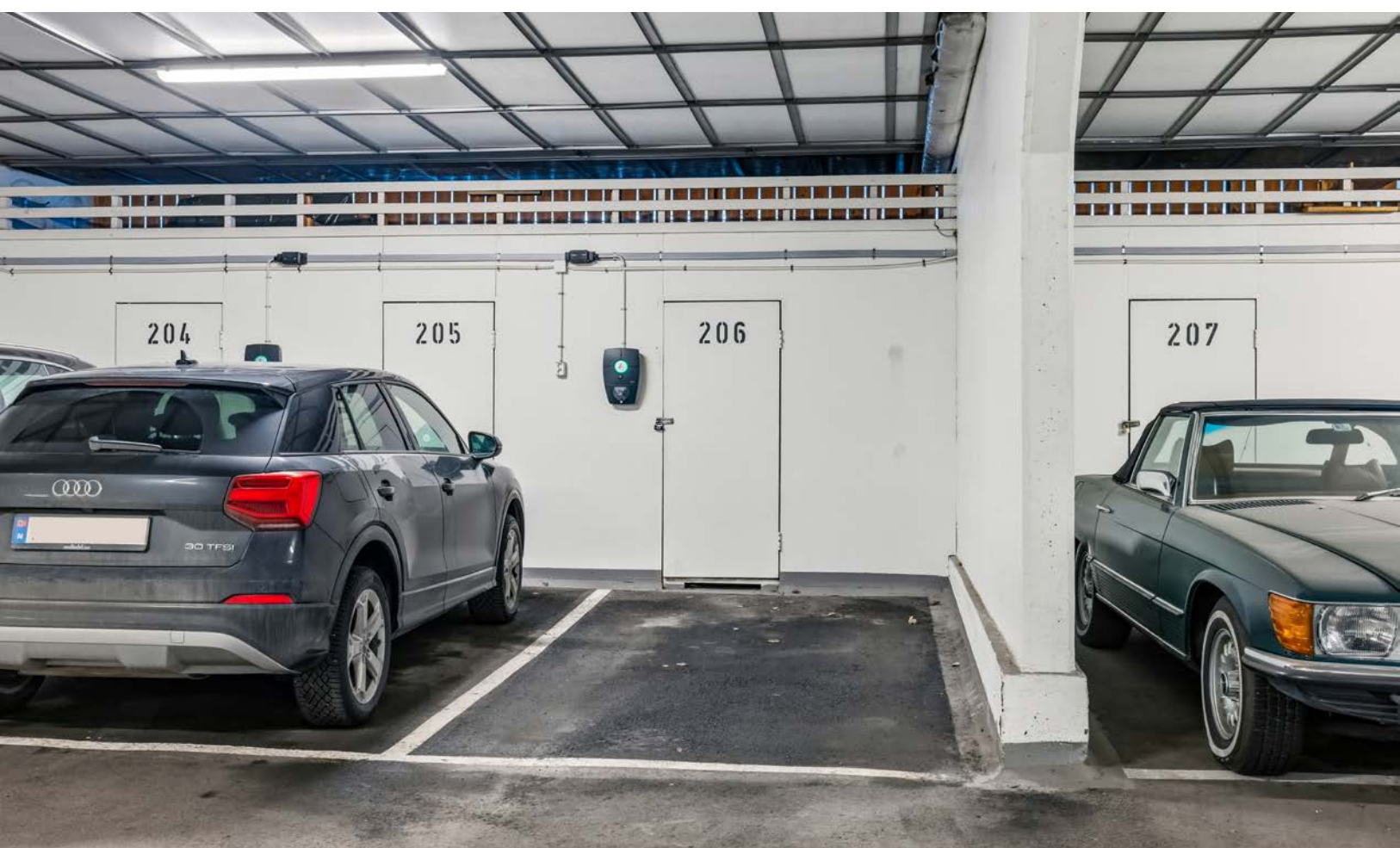












Vedlegg

Nabolagsprofil

Ullern allé 49 - Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Åsjordet	2 min	0.1 km
Linje 1, 2, 3, 5		
Blokkajordet	5 min	0.5 km
Linje 23		
Furulund	11 min	1 km
Linje 13		
Lysaker stasjon	6 min	2.9 km
Totalt 8 ulike linjer		
Oslo S	14 min	9.5 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	6 min	0.5 km
644 elever, 39 klasser		
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	10 min	0.8 km
151 elever, 15 klasser		
Bestum skole (1-7 kl.)	10 min	0.9 km
535 elever, 21 klasser		
Øraker skole (8-10 kl.)	10 min	0.9 km
402 elever, 22 klasser		
Sollerudstranda skole (8-10 kl.)	7 min	2.7 km
79 elever, 18 klasser		
Ullern videregående skole	15 min	1.3 km
530 elever, 20 klasser		
Persbråten videregående skole	8 min	4.1 km
650 elever, 25 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

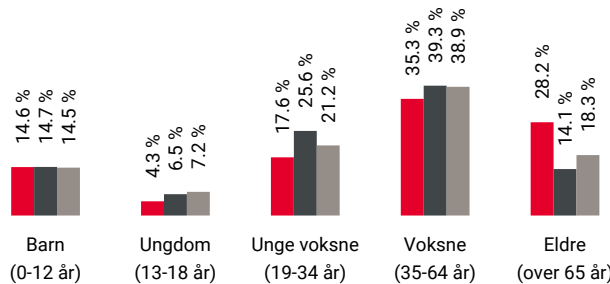
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 66/100

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

Blokkajordet barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km
78 barn		
Kjosjordet barnehage (1-5 år)	5 min	0.5 km
48 barn		
Mærradalen barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
25 barn		

Dagligvare

Ullern Dagligvare	1 min	
Kiwi Ullern Allé	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽	Bjørnsletta skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽	Ullern Tennisbaner	7 min	🚶
	Tennis	0.6 km	
🚴	MOVA Ullern	5 min	🚶
🚴	Velværelset Treningstudio	16 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

15 min 🚶



Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
40% 6-12 år
12% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



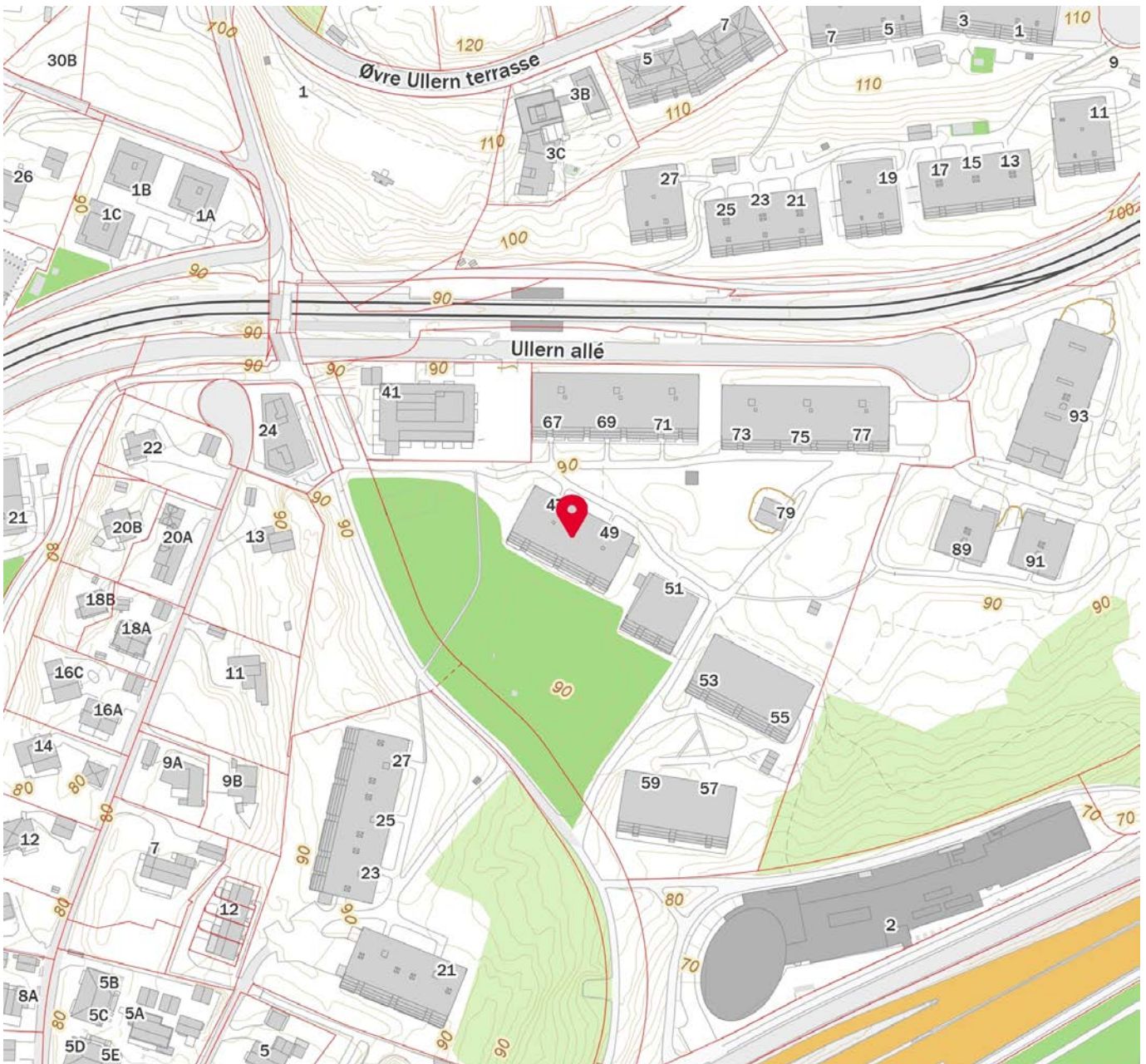
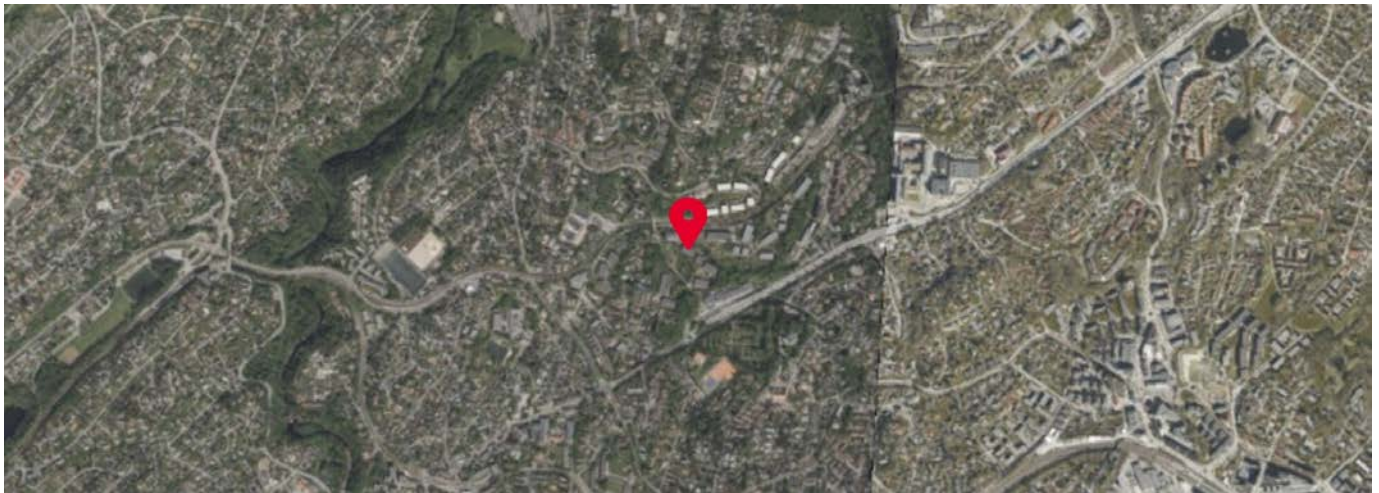
0%

47%

Bjørnsletta/Ullernåsen søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ullern allé 49 , 0381 OSLO



OSLO kommune



gnr. 10, bnr. 26, snr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 21422-1011

Referansenummer: NU1805

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

The Tyder logo consists of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.

Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Michael Moe Askautrud".

Michael Moe Askautrud

ma@tyder.no

972 83 652

The Tyder logo consists of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt leilighet med normalt god standard, vesentlig oppusset i 2020/2021.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ett vindu i stue/kjøkken med 2-lags glass, produsert i 2021. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand, produsert i 1982.
Malte balkongdører i tre, med 3-lags glass, produsert i 1981.

Takterrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m². Dekke i betong, belagt med plasttremmer.
Blomsterkasse i betong utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det flislagte gulv i entré og omkleddingsrom ved entré, gulv av parkett for øvrig. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe av ukjent alder og utførelse.
Peisnnsats med glassdører, fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.

Glassdører til stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Garderobeskap i begge omkleddingsrom, gang og begge soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Badet er rehabilitert i 2020/2021.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, med klemring og synlig banemembran klemt i sluket. Banemembran på gulv med dokumentert utførelse. Veggmembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Luftespalte under dør.

Bad 2:
Badet er rehabilitert i 2020/2021.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet har sluk i støpejern med klemring og synlig banemembran klemt i klemringen. Banemembran på gulv med dokumentert utførelse. Veggmembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Luftespalte under dør.

Vaskerom:
Vaskerommet er rehabilitert i 2020/2021.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

HTH kjøkkeninnredning fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap er plassert i vaskerom. Dreneringsåpning fra rørskapet med utløp i bad.

Det er avløpsrør av plast.

Spalteventiler i vinduer.
Boligen har naturlig ventilasjon, med avtrekksventil i alle våtrom.
Luftespalte under dører.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom og i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Eier opplyser om at det er lagt elektrisk gulvvarme i entré og omkleddingsrom ved entré, i begge bad og i vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

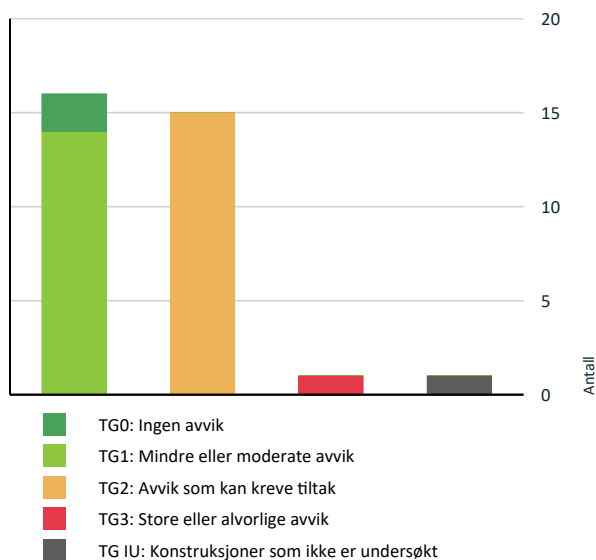
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort flere endringer i planløsning, bl.a. med flytting og etablering av nye innervegger, endring av rommenes bruk, og etablering av nytt bad og vaskerom. Slike endringer kan medføre søknadsplikt, og det anbefales derfor å undersøke med kommunen om dagens løsning er godkjent.

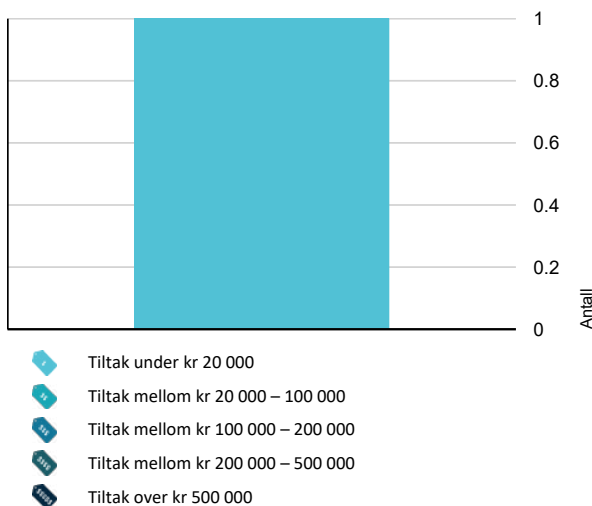
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted - 2

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt brannslukningsapparat og nye brannvarslere. Montert ildfast plate under peisovn. Installert lekkasjesikring/automatisk vannstopper i vaskerom. Endetettet varerør i kjøkken.
2025	Modernisering	Installasjon av fibernett, i regi av sameiet.
2023	Modernisering	En ny stikkontakt i kjøkken.
2021	Modernisering	2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave: Oppussing av leiligheten, i regi av tidligere eier, med bl.a. Nye vann- og avløpsrør, oppgradert elektrisk anlegg, nytt kjøkken, nye bad og vaskerom, nye gulvoverflater, sparklet og malt veggoverflater, oppgradering av innervegger og listverk, nye innerdører, ny peis og ny skapinnredning. I regi av sameiet: Oppgradering av fasader og terrasser/balkonger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ett vindu i stue/kjøkken med 2-lags glass, produsert i 2021. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da vinduene fungerer i dag. Eldre vinduer har økt risiko for utettheter og skader, samt redusert levetid. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, men når det er behov er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand, produsert i 1982. Malte balkongdører i tre, med 3-lags glass, produsert i 1981.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Håndtak på balkongdør er noe tregt, og har behov for vedlikehold.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da vinduene fungerer i dag. Eldre vinduer har økt risiko for utettheter og skader, samt redusert levetid. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, men når det er behov er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m². Dekke i betong, belagt med plasttremer. Blomsterkasse i betong utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Balkongkonstruksjonene er fra byggeår. Tettesjikt og gulvoverflater fremstår nyere. Det ble ifølge tidligere salgsoppgave foretatt oppgraderinger av terrasser/balkonger i 2020, i regi av sameiet. Omfang er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Beslag mellom balkongdekker og yttervegger er montert utenpå veggens kledning. Dette gir noe økt risiko for fuktinntrengning, samt begrenser lufting av veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Beslag i overgang gulv/vegg bør utbedres.

TG 2 Andre utvendige forhold

Markise er montert over balkong ved stue/kjøkken, av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da markisen fungerer i dag. Eldre markiser har økt risiko for utettheter og skader, samt redusert levetid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det flislagte gulv i entré og omkleddingsrom ved entré, gulv av parkett for øvrig. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,31 m målt i entré og gang. ca. 2,39-2,40 m målt i stue, stue/kjøkken og soverom. Gulvoverflater ble ifølge tidligere salgsoppgave lagt nye, samt vegger ble sparklet og malt i 2020/2021.

Det er stedvis noe knirk/knepping i gulv ved normal gange.

Det er noe sprekkdannelser enkelte steder i veggoverflater.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue/kjøkken, stue og begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er målt i soverom i stue, stue/kjøkken og i begge soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Peisnnsats med glassdører, fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.
Ildfast plate på gulv foran ildstedet.

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Pipe av ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Avhengig av type pipe, skal 2 eller 4 sider være synlige, som er pusset eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. I dette tilfellet er pipen tildekket.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge behov for tiltak. Kostnadsestimatet omfatter kun videre undersøkelser. Avhengig av behov for tiltak kan det påløpe økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Glassdører til stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Dørene er fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i begge omkleddingsrom, gang og begge soverom.
Skapene er fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2020/2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

- Samsvarserklæring fra rørlegger for to bad, vaskerom og kjøkken. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 21.12.2020.
- Trykkprøving av vannrør. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 19.08.2020.
- Garantiavis for gulvmembran. A-Membran AS, 23.09.2020.

Det foreligger ikke dokumentasjon for øvrig utførelse eller FDV dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er undersøkt, og er vurdert noe svakt i deler av dusjsone og tilfredsstillende for øvrig. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprukket flis i hjørnet utenfor dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Skadet flis bør skiftes.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, med klemring og synlig banemembran klemt i sluket. Banemembran på gulv med dokumentert utførelse. Veggmembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegg/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.
Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er svakt/begrenset avtrekk, som gir redusert luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Om mulig bør det etableres elektrisk avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i omkleddingsrom mot dusjsone.

Det er veggkonstruksjon i stål og det ble derfor benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggplate i tre, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er rehabilitert i 2020/2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

- Samsvarserklæring fra rørlegger for to bad, vaskerom og kjøkken. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 21.12.2020.
- Trykkprøving av vannrør. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 19.08.2020.
- Garantibevis for gulvmembran. A-Membran AS, 23.09.2020.

Det foreligger ikke dokumentasjon for øvrig utførelse eller FDV dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

3. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert og er vurdert tilfredsstillende. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Flisfug i overgang mot sluk har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i støpejern med klemring og synlig banemembran klemt i klemringen. Banemembran på gulv med dokumentert utførelse. Veggmembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fremstår som at sluket ikke ble skiftet i forbindelse med oppussing, men at det kun ble satt på ny klemring/innsats. Mer enn halvparten av forventet levetid er derfor sannsynligvis oppnådd på slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.
Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er svakt/begrenset avtrekk, som gir redusert luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Om mulig bør det etableres elektrisk avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Selve hulltakingen er ikke utført, da det er delvis åpent inn mot veggkonstruksjonen fra benkeskap i kjøkken.
Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggplate i tre, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er rehabilitert i 2020/2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

- Samsvarserklæring fra rørlegger for to bad, vaskerom og kjøkken. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 21.12.2020.

Tilstandsrapport

- Trykkprøving av vannrør. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 19.08.2020.

Det foreligger ikke dokumentasjon for øvrig utførelse eller FDV dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til sluk og fuktstett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er det ikke etablert sluk i rommet og det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se utfyllende beskrivelse under «Sluk, membran og tettesjikt».

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til sluk og fuktstett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant.

I dette tilfellet er det ikke etablert sluk i rommet og det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt.

Det er etablert kompenserende løsning med automatisk vannstopper som stenger vannet, og eventuelle lekkasjer eller vannsøl vil derfor medføre at vanntilførselen i rommet stansen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten membran/vanntett sjikt og sluk er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonen og kan medføre vannskader.

Det må etableres sluk/vanntett sjikt i rommet for å tilfredsstille krav til våtrom.

Det er montert kompenserende løsning med automatisk vannstopper, som stenger vannet ved eventuelle lekkasjer. Det bemerkes at dette er ikke en fullgod erstatning for etablering av sluk/vanntett sjikt.

Grunnet automatisk vannstopper er det vurdert til å ikke være behov for umiddelbare tiltak, og det er derfor gitt TG 2 og ikke TG 3.

Dersom det vurderes etablering av sluk/vanntett sjikt i rommet, gjøres det oppmerksom på at det kan by på utfordringer å etablere sluk i rommet mtp. rørforinger, brannskille o.l., som kan medføre merkostnader.

3. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.
Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er svakt/begrenset avtrekk, som gir redusert luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Om mulig bør det etableres elektrisk avtrekksvifte.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene i våtsone er mot bad, hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er derfor anvendt på veggoverflater ved våtsone ved servant, samt på veggoverflater i badet, mot servanten, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

HTH kjøkkeninnredning fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport

Rørskap er plassert i vaskerom. Dreneringsåpning fra rørskapet med utløp i bad. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: - Samsvarserklæring fra rørlegger for to bad, vaskerom og kjøkken. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 21.12.2020.
- Trykkprøving av vannrør. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 19.08.2020.
- FG-attest, signert og datert 19.02.2026 er fremvist for montering av automatisk lekkasjestopper i vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: - Samsvarserklæring fra rørlegger for to bad, vaskerom og kjøkken. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 21.12.2020.
- Trykkprøving av vannrør. LS Rørlegger Ladislav Stejskal, 19.08.2020.

TG 2 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer.
Boligen har naturlig ventilasjon, med avtrekksventil i alle våtrom.
Luftespalte under dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er generelt svakt/begrenset avtrekk, som gir redusert luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres forsert/mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom om dette er mulig.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom og i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Eier opplyser om at det er lagt elektrisk gulvvarme i entré og omkleddingsrom ved entré, i begge bad og i vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 I regi av tidligere eier, så vidt eier vet ble alt skiftet ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra Elektriker systemer AS, signert og datert 12.01.2023 er fremvist for følgende arbeider: Levering og montering av 1 stikkontakt i kjøkkenøy.

Samsvarserklæring fra Hansson Elektro AS, signert og datert 21.12.2020 er fremvist for følgende arbeider: Nytt el-anlegg i hele leiligheten. Noen av eksisterende røropplegg gjenbrukes. Nytt opplegg i to baderom, to soverom, kjøkken, stue, tv-stue og gang.

Samsvarserklæring fra Hansson Elektro AS, signert og datert 21.08.2020 er fremvist for følgende arbeider: Begge baderom: Varmesystemet er montert i henhold til DEVis installasjonsveiledning for produktet og NEK400. Eier og/eller bruker har fått opplysning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 24.01.2026. Registrerte avvik er markert som "lukket". Kontrolldato er oppgitt til 29.09.2009.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er enkelte løse ledninger i sikringsskap i felles gang.

I samsvarserklæringene er det ikke konkret beskrevet at alt er skiftet. Bl.a. fremkommer det ikke at sikringer er skiftet eller at det er lagt gulvvarme i vaskerom.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at komfyrvakt er koblet ut. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, har avvik, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukningsapparat med 6 kg pulver, nytt fra 2026.
Leiligheten har to røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

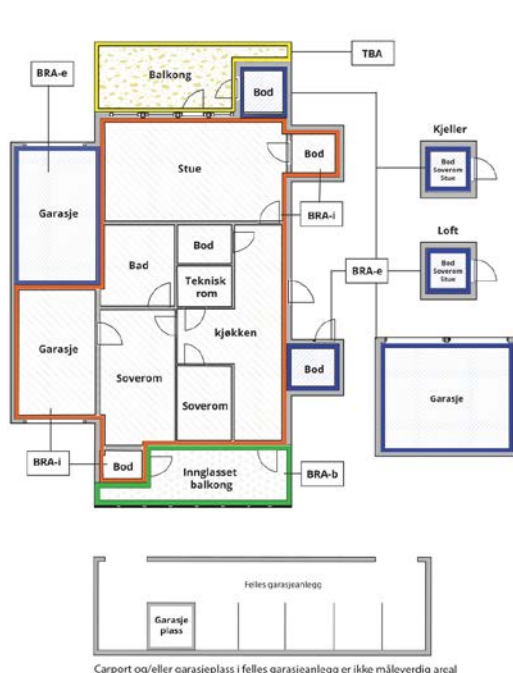
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	150	4		154	23
Kjeller		5		5	
SUM	150	9			23
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, to omkleddingsrom, gang, stue/kjøkken, stue, to soverom, bad, bad 2, vaskerom	To uteboder på balkonger	
Kjeller		To eksterne boder	

Kommentar

Ifølge eier disponerer leiligheten garasje plass for en bil, med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort flere endringer i planløsning, bl.a. med flytting og etablering av nye innervegger, endring av rommenes bruk, og etablering av nytt bad og vaskerom. Slike endringer kan medføre søknadsplikt, og det anbefales derfor å undersøke med kommunen om dagens løsning er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2026: Nytt brannslukningsapparat og nye brannvarslere. Montert ildfast plate under peisovn. Installert lekkasjesikring/automatisk vannstopper i vaskerom. Endetettet varerør i kjøkken.

2025: Installasjon av fibernett, i regi av sameiet.

2023: En ny stikkontakt i kjøkken.

2020/2021: Oppussing av leiligheten i regi av tidligere eier. Dokumenterte arbeider er utført i 2020, mer enn fem år tilbake, og det er derfor ikke øvrig dokumentasjonskrav i forbindelse med tilstandsrapporten.

Dokumentasjon for arbeider utført de siste fem år:

- Samsvarserklæring fra Elektriker systemer AS, signert og datert 12.01.2023 er fremvist for følgende arbeider: Levering og montering av 1 stikkontakt i kjøkkenøy.

For øvrig dokumentasjon for elektrisk anlegg, røropplegg og våtrom, se relaterte punkter i tilstandsrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Michael Moe Askautrud	Takstingeniør
	Mia Harmenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	26		96	43595.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ullern allé 49

Hjemmelshaver

Harmenberg Karl Georg, Harmenberg Mia Haydee

Kommentar

Sameiebrøk: 100 / 22500

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Ullern i Oslo kommune, i et etablert boligområde. Nærhet til offentlig transport med T-bane. Nærområdet har grønne områder og lekeplasser. Gode turmuligheter i nærområdet.

Nærhet til KIWI Ullern allé, treningssenter, legesenter og enkelte restauranter, samt barnehage i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.1981		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026	Varierende dokumentdato, nyeste fra 11.02.2026.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mia Haydee Harmenberg

Karl Georg Harmenberg

Boligen

Ullern Allé 49

0381 Oslo

0301-10/26/0/96

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: LS Rørlegger Ladislav Stejskal

Beskrivelse av arbeidet: Nyoppusset (fra egenerklæring fra tidligere eier)

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny banemembran, A-Membran AS

(fra egenerklæring fra tidligere eier)

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Gabrielsen & Partners Frogner AS
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Generallunden Boligsameie

Megleropplysninger

06.02.2026

Vi viser til forespørsel av 05.02.2026

Boligselskap: Generallunden Boligsameie
Organisasjonsnr: 971 481 595
Gnr./bnr: 10 / 26
Eier(e): Karl Georg Harmenberg / Mia Haydee Harmenberg

Seksjons-/andelsnr: 96
Adresse: Ullern allé 49, 0381 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/generallunden
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/beta/companies/generallunden/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 7389703
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Seksjonseier har tinglyst, eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegg. Bruksrett til parkeringsplass kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass (se vedtekter).

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.065,- pr. md.
Kabel-TV	kr 140,- pr. md.
Internett	kr 249,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.454,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1208

GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GENERALLUNDEN 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.

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon

Årsmøtet avholdes på Lilleaker skole, samlingssalen, Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Fremmøte for registrering fra kl 17:30. Registreringsblankett finner du bakerst i heftet.

Saker til behandling

1. Konstituering av årsmøtet - Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av én til å føre protokoll og én eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Godkjenning av dagsorden
7. Styrets årsberetning
8. Årsregnskap og ev godkjenning av dette
9. Styrets forslag til budsjett
10. Fastsettelse av honorar til styret
11. Forslag fra styret – Vedtektene § 2, nytt ledd – hyblifisering
12. Forslag fra styret - Ordensreglene pkt 12.9, nytt 2. ledd - montering av røyksuger på pipeløp
13. Forslag fra styret – Rehabilitering kulvert mellom UA 51 og 53
14. Forslag fra Ravlo - Opphevelse av vernebestemmelser for sameiets eiendom
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Konstituering av årsmøtet - 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

Møteleder velges i møte.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

Valg av én til å føre protokoll og én eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi skal ha ett tellekorps bestående av 4 personer. Disse blir valgt på møtet.

Forslag til vedtak

Foreslått tellekorps vedtas.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og fullmaktene godkjennes som bevis for at vedkommende eiere er representert. De stemmeberettigede godtas som sum av frammøtte seksjonseiere og fullmakter.

Sak 6

Godkjenning av dagsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sakslisten ligger fremlagt i årsmøteinncallingen slik den blir gjennomgått.

Forslag til vedtak

Sakslisten godkjennes slik den er fremlagt.

Sak 7

Styrets årsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av styrets årsberetning som ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsberetningen tas til etterretning.

Vedlegg

1. Kommende og tidligere vedlikehold.pdf

Sak 8

Årsregnskap og ev godkjenning av dette

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Behandling av årsregnskap som ligger vedlagt.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap behandlet og godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf

3. Årsregnskap 2024.pdf

4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 9

Styrets forslag til budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av styrets forslag til budsjett, som er inntatt i egen kolonne i årsregnskapet vedlagt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2025 tas til orientering.

Sak 10

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til styrets medlemmer foreslås satt til totalt kr 480 000.

Styrets innstilling

Det har det siste året vært økt arbeidsbelastning for styrets medlemmer, spesielt med arbeid i tilknytning til de omfattende prosjekter som er gjennomført med omlegging til fiber for TV/BB, rehabiliteringen av pipeløpene, og utredninger knyttet til ventilasjonspiper, sameiets røropplegg, og nye energikrav. I tillegg kommer mye arbeid med tilpasning til det nyutviklede regnskapssystemet og Vibbo.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 11

Forslag fra styret – Vedtektene § 2, nytt ledd – hyblifisering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser et behov for å presisere § 2 i vedtektene slik at de er i klar overenstemmelse med Eierseksjonslovens § 49 g).

Hyblifisering innebærer at det legges opp til at det skal bo flere i leiligheten enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning. Vi ønsker å forhindre at det bos trangt. Hyblifisering vil føre til et økt press på våre fellesarealer, parkering og renovasjonssystem mv.

Eierseksjonsloven §49 g) angir at «Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.»

Det foreslås følgende ordlyd til nytt ledd i vedtektenes § 2, satt inn som nest siste ledd da som 13. ledd:
«Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. eierseksjonsloven § 49.»

Forslag til vedtak

Følgende setning tas inn i sameiets vedtekter § 2, som 13. ledd: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. eierseksjonsloven § 49.»

Sak 12

Forslag fra styret - Ordensreglene pkt 12.9, nytt 2. ledd - montering av røyksuger på pipeløp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle pipeløp i sameiet er nå rehabilitert, og vår entreprenør mener at det ikke er nødvendig med elektrisk drevne røysugere. De har påpekt overfor styret at slike vifter kan føre til problem for nabopipeløp. Styret mener derfor at montering av elektrisk drevne røysugere på sameiets pipeløp ikke skal være tillatt. Når det gjelder vinddrevne røysugere (aspiratorer), er sameiets erfaring at disse som regel står stille og således har ingen effekt. Styret foreslår et nytt andre ledd i Ordensreglene pkt 12.9: «Montering av elektrisk drevet røysuger på pipeløp tillates ikke.»

Forslag til vedtak

Følgende setningen tas inn i sameiets ordensregler pkt 12.9, som 2. ledd: «Montering av elektrisk drevet røysuger på pipeløp tillates ikke.»

Sak 13

Forslag fra styret – Rehabilitering kulvert mellom UA 51 og 53

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i styrets beretning redegjort for utviklingen i saken. Vedtak ble fattet i denne saken i ordinært årsmøte 2024. Styret mottok 4. september 2024 et krav fra mer enn 10 % av sameiets seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte med forslag om at årsmøtevedtaket 16. april 2024 om oppgradering/forsterkning av kulverten kjennes ugyldig og skrinlegges. Se vedlegg (kun side 1 er vedlagt, de øvrige 5 er ytterligere underskrifter).

Det ble lagt frem et tilstrekkelig antall underskrifter som kvalifiserer for behandling i ekstraordinært årsmøte. Seksjonseierne fremførte at det burde være tilstrekkelig om saken behandles på neste ordinære årsmøte, og styret sluttet seg til dette.

Vedtaket på årsmøtet er etter styrets oppfatning gyldig fattet. Styret har fulgt opp vedtaket og innhentet utdypende estimat som kunne gi grunnlag for en anbudsrunde. Først i januar 2025 mottok vi estimatet. Det er ikke bedt om tilbud på prosjektet.

Vi har nå et godt estimat og grunnlag for hvordan en oppgradering kan gjøres. Kostnaden er høy, ca. kr. 4 mill. Styret foreslår derfor at oppgraderingen ikke gjennomføres nå.

Forslag til vedtak

Årsmøtets vedtak i 2024, sak 10, om at styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entreprenør for gjennomføring av prosjekt om forsterkningen av kulverten mellom blokk 13 og 14 for å få til en løsning til å tåle en kjøretøysvekt på inntil 7,5 tonn, oppheves.

Vedlegg

5. Vedlegg sak 13 kulverten.pdf

Forslag fra Ravlo - Opphevelse av vernebestemmelser for sameiets eiendom

Forslag fremmet av:

John Ravlo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På midten av 1980-tallet arbeidet Oslo kommune med en plan for verneverdige Akergårder. En av gårdene var Øvre Ullern gård. I 1986 vedtok Oslo kommune en reguleringsplan for en del av vår eiendom. Den ble regulert til «Spesialområde – Bevaring». Arealet er området rundt stabburet og brannruinen mellom UA71-77, UA51-55 og grensen mot Ullernparken, totalt ca 4,8 mål.

For dette området sier reguleringsplanen som ble vedtatt i 1986 (og som fremdeles er den som gjelder for dette området) følgende:

Innenfor spesialområde – Bevaring, skal våningshus, stabbur og drengestue bevares.

Eksisterende bygninger skal brukes til «aktivitetshus» (tilhørende anlegg) for bydelen, eventuelt tomt for offentlig bygning eller allmennyttig formål.

Dukkestuen ble flyttet hit i 2019 og er ikke omfattet av vernebestemmelsene fra 1986.

Etter brannen i 1988 er det kun stabburet som står igjen av de tre bygningene som ble vernet i 1986. Mesteparten av grunnlaget for vernevedtaket er derfor borte.

Når en eiendom er vernet gjelder spesielle bestemmelser for endringer av eiendommen. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten må trekkes inn i mye større grad enn for eiendommer uten vern. Vil vi endre farge/utseende på stabburet, legge nytt tak, eller gjøre andre endringer må det godkjennes av kommunen. Hvis vi ikke vedlikeholder en vernet bygning på tilfredsstillende måte, kan kommunen pålegge oss å gjennomføre utbedringer. Det er uklart om kommunen kan gi noen pålegg om utbedring av brannruinen da de byggene som var vernet forsvant med brannen i 1988.

Når vi eier en eiendom som er vernet, har vi som eier ikke full råderett over vår egen eiendom. Vi må forholde oss til pålegg og beslutninger som fattes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og vi kan bli pålagt ekstrautgifter. Siden de to viktigste bygningene for vernebeslutningen i 1986 for lengst er borte, er verneverdien betydelig redusert. Det kan stilles spørsmål ved om vernet fremdeles har noen hensikt.

Nå bør vi jobbe for å få full kontroll over vår egen eiendom igjen. En oppheving av den spesielle reguleringsplanen for denne delen av eiendommen vil også kunne fjerne bestemmelsene om at stabburet er regulert til «aktivitetshus for bydelen» og tomten regulert til «tomt for offentlig bygning eller allmennyttig formål». Vi kan da få full kontroll og eventuelle endringer i bygning eller bruk av arealet vil først og fremst bli en sak for vårt eget styre og årsmøte.

Ravlo's forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret skal arbeide for å oppheve reguleringsbestemmelsene for den delen av vår eiendom som er regulert til «Spesialområde – Bevaring» slik at det får samme regulering som resten av parken vår og slik at styret og årsmøtet får kontroll med bruken av tomten og stabburet.

Styrets innstilling

Vi arbeider med langsiktig vedlikehold for stabburet som er på gul liste. Dette foregår i samarbeid med Oslo kommune og Byantikvaren. Området rundt stabburet er regulert i en reguleringsplan fra før hovedhuset brant. Innenfor sameiets tomtegrenser har vi tre områder med ulik vernestatus.

Styret ønsker at dagens vern av området ikke skal forstyrres av endringer i regulering, for derigjennom å sikre at park og bomiljø skal eksistere videre i sin nåværende form. Vi ønsker derfor ikke å åpne for en debatt om ny reguleringsplan for området. Vedtak av det innsendte forslaget frarådes.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Forslaget om at styret skal arbeide for å oppheve reguleringsbestemmelsene for den delen av vår eiendom som er regulert til «Spesialområde – Bevaring» slik at det får samme regulering som resten av parken vår, støttes ikke.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt som vedlegg bak i innkallingen.

Innstilling

Styret har innstilt kandidater til valg av medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteens medlem Martin T. Ege har bedt seg fritatt fra vervet som medlem av valgkomiteen, og Per Engeseth som var medlem døde tidligere i år. Birger Steen Ottesen er på valg, og har bekreftet at han er villig til å ta gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jean-Christophe Parlange
Generallunden 23

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Mari («Mia») Hedløy
Ullern allé 51
- Lasse Haug
Ullern allé 59
- Tove Gjennestad
Ullern allé 77

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Åtland

Valg av 3 medlem til valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem til valgkomiteen:

- **Birger Steen Ottesen**

Generallunden 23. Har vært i valgkomiteen siden 2021 med et kortere avbrudd, og har en bred kontaktflate av verdi for kontinuitet i arbeidet til sameiet.

- **Britt Engeseth**

Ullern allé 75. Har tidligere vært styreleder og også medlem av valgkomiteen. Hun kjenner sameiet svært godt, har arbeidet meget med og for stabburet, og kjenner mange i sameiet.

- **Christian Lorck**

Generallunden 25. Har vært medlem av styret siden 2021, og har god kunnskap om styrets arbeid og rutiner som anses viktig for valgkomiteens arbeid.

Vedlegg

1. 20250311 Innstilling valgkomiteen.pdf

2. Generell orientering om sameiet.pdf

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte etter valget på det ordinære årsmøtet 16. april 2024 har vært:

Styret

Leder	Edvard Stang	2023-2025	Ullern allé 49
Medlem	Christian Lorck	2023-2025	Generallunden 25
Medlem	Dag Inge Høy	2023-2025	Generallunden 21
Medlem	Marte A R Indergård	2024-2026	Ullern allé 59
Medlem	Asmund Wandsvik	2024-2026	Generallunden 21
Varamedlem	Tonje Johansen	2024-2026	Ullern allé 55
Varamedlem	Kjersti Solli	2024-2026	Ullern allé 69

Valgkomiteen

Medlem	Martin Tandstad Ege	2022-2024	Ullern allé 51
Medlem	Per A. Engeseth	2022-2024	Ullern allé 73
Medlem	Birger Steen Ottesen	2023- 2025	Generallunden 23

Styremedlem Indergård trakk seg fra styret 23. september etter eget ønske, og styret godtok dette i styremøte 24. september 2024. Sameiet tilstreber at det ikke er forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generallunden Boligsameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 10/26. Gateadressene til seksjonene er: Ullern allé 47-59, 67-77, og Generallunden 19-27 (alle med ulike numre). Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsvirksomhet.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø. HMS er ivaretatt. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Generallunden Boligsameie har en ansatt vaktmester. Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2024.

Areal

Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner. Vaktmester bor etter avtale i en seksjon som sameiet eier. I 2024 ble det registrert 13 eierskifter. Én seksjon driver med korttidsutleie, som meldes og registreres av styret. Ellers er det er ved årsskiftet registrert 26 seksjoner med langtidsutleie.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS av autorisert regnskapsfører Miglena Todorova, som også er oppdragsansvarlig. Dette er i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Ernst & Young AS (EY).

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Driften har vært som forventet. De viktigste saksområder med mest prosjektpreg, har vært rehabilitering av pipeløp, omlegging til fiber for TV/BB, og energikartlegging. Rehabilitering av inngangspartiene er fullført. Utskifting av vinduer i gavlveggene har fortsatt etter planen.

Styremøter

Det har i perioden januar - desember 2024 vært 13 styremøter. I tillegg har det vært avholdt 2 møter med blokkansvarlige.

Årsmøte

Ordinært årsmøte i 2024 ble avholdt 16. april.

Hjemmesiden Vibbo, Generalposten og rundskriv

Sameiets hjemmeside på Vibbo har fungert bra, og styret har fortsatt arbeidet med å videreutvikle siden. Nyheter fra styret legges fortløpende ut her, og temasideene er under jevnlig oppdatering og forbedring. Her skal eier/beboer kunne finne svar på mye av det de lurer på. Også oppslagstavlen på Vibbo har vært aktivt brukt av beboerne. Generalposten er kommet med 11 utgaver i 2024, og alle ligger på Vibbo. Styret har laget en bruksanvisning for hvordan man kan komme i gang som bruker av Vibbo (se temaet «Bruksanvisning Vibbo»).

De aller fleste i sameiet godtar elektronisk kommunikasjon. Det er fortsatt noen seksjonseiere som ikke er oppkoblet, og det er enkelte leietakere som muligens av språklige grunner ikke har blitt invitert inn av utleier. De få seksjonseierne som ikke har elektronisk kommunikasjon får papirutgave av Generalposten og de viktigste kunngjøringer levert i postkassen.

Samarbeid med våre naboer

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Det har vært lav aktivitet. Vi har prioritert samarbeidet med Ullernskogen og Ullernparken. Samarbeidet fungerer godt.

Sameiet har samarbeidsavtale med Ullernparken og Ullernskogen om vaktmestertjenester. Vi har avtale om fordeling av utgifter til grus, og med Ullernparken om felles container. Dette fungerer bra.

Avtale med Generallunden 8-14 om snørydding, og med Ullern allé 41 om utendørs vaktmestertjenester, og deling av utgifter med garasjeanlegg og energi/el-billading er videreført. Dette avregnes etter avtaler. Det er dessuten avtale med boligeierne i Generallunden gjennom vårt felles veilag med kostnadsfordeling for vedlikehold mv. som administreres av oss.

Vi har sammen med Ullernskogen og Ullernparken en avtale med Mova treningssenter i Silurveien 2 som har noen fordeler i forhold til vanlig medlemskap.

Vaktmester

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Han kjenner eiendommen, bygningsmassen og menneskene godt. Det er god støtte for styret, spesielt i arbeidet med oppfølging av alle typer vedlikeholdstiltak. I 2024 har det vært mye arbeid i tilknytning til arbeidet med pipeløp og TV/BB. Styret setter stor pris på hans innsats. Det er avtale om medarbeidersamtale.

Brannsikring

Styret har prioritert arbeidet med god brannsikring i sameiet. Rehabiliteringen av pipeløpene, som hovedsakelig var et brannsikringsprosjekt, er fullført. Backup-batterier for inngangsdørene er blitt oppgradert. Firesafe Tech AS har foretatt årlig kontroll av brannanlegg og nødlys i garasjeanlegget til sameiet, slik at lovpålagte krav overholdes. De gamle søppelsjaktene for nedkast, som ble stengt for en del år siden, ble gjennomgått i 2024 og er brannsikret i februar 2025. Etter ønske fra Brann- og redningsetaten har det blitt laget skilt med områdekart, som vil bli satt opp ved inngangene til vårt sameie på vårparten (ved UA 77 og GL 23).

Forsikring

Tryg Forsikring er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det er ikke gjort endringer i forsikringsdekningen i 2024. Det er registrert 6 forsikringstilfeller/skadesaker i 2024.

Av disse er 2 saker relatert til vann-lekkasjer og 2 til skader på heis. I noen av tilfellene er ikke skadeårsak blitt avdekket. Forsikringsselskapet dekker ikke videre søk etter skadeårsak, og overlater dette til sameiet. Dette er urovekkende, og kan føre til at relativt store utgifter blir belastet sameiet.

Pipeløp

Rehabilitering av våre pipeløp er først og fremst et brannteknisk prosjekt. Styret besluttet i 2022 å ferdigstille dette arbeidet som opprinnelig ble startet i 2017. Vår leverandør Pipe Eksperten AS har i løpet av høsten 2023 og vinteren 2024 fullført prosjektet.

I denne avsluttende delen av prosjektet er 145 nye pipeløp installert for totalt ca. kr. 4,2 mill.

For å sikre forbedret pipe-trekk har styret i samråd med Pipe Eksperten anbefalt å benytte anledningen til å skifte ut de gamle originale ildstedene. Ca 70 av våre seksjonseiere fulgte dette rådet ifm prosjektet. Så langt har det bare kommet positive tilbakemeldinger fra dem som har gått for nye ildsteder.

Vår leverandør har imidlertid i denne prosessen møtt på flere uforutsette problemer. Hos én seksjonseier oppdaget man at ved tidligere fornying av ildsted, har ovnsinstallatøren koplet røret feil og inn i naboens piperør. Hos en annen, var flere piperørselementer blitt fjernet. Mens et tredje sted var tetting av inngangen mellom nytt ovnsrør og piperør utelatt. Styret vil presisere viktigheten av at det blir søkt styret om endringer i installasjon av ildsted og pipeløp.

Sameiet har mottatt varsel om pålegg fra Brann- og Redningsetaten med frist 31.05.25 om å sørge for tilgang for feiing av tre pipeløp hvor det er montert røyksugere. Disse tre er installert av seksjonseiere på sameiets pipeløp. Styret har fått det råd av Pipe Eksperten AS at det ikke skal være nødvendig å montere røyksuger etter rehabiliteringen. Røyksugere kan forstyrre trekken i nabopipeløp. Styret forbeholder seg retten til å til enhver tid kunne instruere seksjonseiere med røyksugere om fjerning av disse.

TV-Bredbånd

Etter anbudsinnhenting ble det inngått kontrakt med Telenor om utskiftning av våre gamle coax-kabler til fiber. Styret etablerte en komité med Steinar Larsen, Christian Erlandsen, Asmund Wandsvik, Jan Cato Halsaa, Tor Arne Johnsen og Christian Lorck, med Alexander Dahl som støtte, for å håndtere saken. Komiteens anbefaling fikk styrets tilslutning, og prosjektet ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2024.

Nå er dette utført av Telenor og deres underleverandører, og prosjektet er fullført. Alle kostnadene for omleggingen ble forskuttert av leverandør uten noen likviditetsmessig konsekvens for oss, og man fikk en

reduksjon i månedsavgiften på 79 kr per seksjon, mot et løpende kontraktsforhold (bindingstid) på 5 år. Etter kontraktsperioden eier vårt sameie infrastrukturen, og kan velge ny leverandør av signaler på fritt grunnlag etter den konkurransesituasjon som gjelder på angjeldende tidspunkt.

Kulverten mellom blokk 13 og 14

Det ble fattet vedtak om denne saken i ordinært årsmøte 2024. Styret mottok 4. september 2024 et krav fra mer enn 10 % av sameiets seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte med forslag om at årsmøtevedtaket 16. april 2024 om oppgradering/forsterkning av kulverten kjennes ugyldig og skrinlegges. Det ble lagt frem et tilstrekkelig antall underskrifter som kvalifiserer for behandling i ekstraordinært årsmøte. Seksjonseierne fremførte at det burde være tilstrekkelig om saken behandles på neste ordinære årsmøte, og styret sluttet seg til dette.

I et forstudium i 2023 utført av Selvaag Prosjekt ble kostnadene for å heve kulvertens bæreevne fra dagens 3 T kjøretøyvekt til 7,5 T beregnet til ca kr. 2,5 mill. Dette var basert på en forsterkning fra utsiden/oversiden, med bruk av betongelementer (såkalte hulldekkere) som har lav egenvekt i forhold til bæreevnen. Høydeøkningen ville bli 40-50 cm i 4 m bredde. Underliggende garasje P-plasser ville ikke bli berørt, bortsett fra i anleggstiden da midlertidig avstemping av kulvertens underside ville bli nødvendig.

Et oppdatert estimat per januar 2025 gir en total anleggskostnad på ca kr. 3,6 mill., med et anbefalt tillegg for uforutsett på 10 %. Styret har fulgt det vedtak som ble fattet i årsmøtet, og deretter oppdatert estimat som først er kommet nå i år. Det nye estimatet er nå så mye høyere at styret ser det som uhensiktsmessig å innhente tilbud. Vedtaket i årsmøtet er etter styrets oppfatning gyldig fattet. Vi har nå hatt skiltet vektbegrensning på 3 tonn i vel to år, og trafikken ser ut til å ha tilpasset seg. Vi har fått et grundig estimat for hvordan en oppgradering kan gjøres, men kostnaden er høy. Styret foreslår derfor at dette prosjektet ikke gjennomføres nå, og det budsjetteres derfor ikke med dette (se sak 13).

Energioptimalisering

Vi har fått laget en Energikartleggingsrapport av Selvaag Prosjekt, hvor Enova og Oslo kommune har gitt støtte for til sammen 85 % av rapportens kostnad. Formålet med kartleggingen var å undersøke mulighetene for støtte til energibesparelestiltak fra Enova samt få en oversikt over hvor vi står mht kommende energikrav fra EU.

Følgende temaer ble belyst i rapporten:

- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Energibrønner med vannbåren varme i seksjonene
- Varmepumper luft/luft i seksjonene
- Etterisolering av yttervegger
- Etterisolering av takene
- Etterisolering av garasjehimling
- Aktiv ventilasjon
- Installasjon av solceller

I tillegg har vi sett på varmepumpe luft/vann for varmtvannberederne.

Minstekravet for å søke Enova-støtte er et mål på 20 % energiforbedring i sameiet, og støtten kan utgjøre opptil 30 %, og maksimalt 10 mill. kr. av tiltakenes kostnad. Her kan man søke for hver blokk hvis prosjektet, eller tiltakene samlet, overstiger det maksimale støttebeløpet på 10 mill.

Energibrønner med vannbåren varme i seksjonene basert på bergvarmepumpe kommer ut som det klart mest energieffektive tiltak med ca. 60 % reduksjon i energibehov for oppvarming i seksjonene. Dette tiltaket vurderes som urealistisk for vårt sameie pga for høye kostnader.

Dernest kommer varmepumpe luft/luft i seksjonene med ca. 20 % reduksjon i energi for oppvarming. Vi har imidlertid forbud mot slike installasjoner i våre vedtekter.

Solceller vil kunne gi ca. 12 % reduksjon i energibehov, men her har vi tidligere (se Årsrapporten for 2023) konkludert med at en slik installasjon ikke er aktuell for vårt sameie.

De øvrige tiltakene gir kun små, ca. 2-5 %, energibesparelser.

Varmepumpe luft/vann uten bergboring for varmtvannsberederne har vi tidligere sett på (se Årsrapporten for 2023). Her kommer det nye og billigere løsninger på markedet som styret vil følge med på. Strømstyring av varmtvannsberederne er også et tema, men hvor det per i dag ikke er systemer på markedet for større anlegg som vårt.

Energikartleggingsrapporten har beregnet hvilke kombinasjoner av tiltak som vil kunne sikre sameiet langsiktig lønnsomhet gjennom energibesparelser. Her peker følgende tiltak seg ut som realistiske:

- Nye vinduer + etterisolering av yttervegger + luft/luft varmepumper i seksjonene.

Med de beregninger som er foretatt, basert på normert bruk av boligene, vil disse tiltakene samlet kunne gi en energibesparelse på ca 28 %. Da er erfaringsdata for tilsvarende boligmasse benyttet. Kostnadene for disse tiltakene er ca. 20 mill. kr., pluss kostnader for fornyelse av vinduer/balkongdører som ikke allerede er fornyet, og forbudet mot varmepumper må da i tilfelle oppheves.

Enovas krav på minimum 20% energibesparelse vil da komme til anvendelse, men kostnadene vil likevel bli svært høye for sameiet og seksjonseierne. Hvordan man skal splitte utgiftene mellom sameiet og seksjonseierne vil bli komplisert, da det er seksjonseierne som får redusert sine strømudgifter.

EUs nye energikrav

EU har som mål å øke energieffektiviteten i bygg betydelig innen 2030, og dette vil også påvirke kravene til energimerking av boliger. EU-direktivet fastsetter minimumskravene for energimerking av bygg og disse vil økes i trinn mot 2030 og 2050, og disse kan ramme 65 % av norske boligeiere.

For eksisterende bygg vil kravene gradvis skjerpes. Dersom EU-rådets vedtak videreføres til Norge, noe som regnes som sannsynlig, vil vårt sameies boligmasse få krav om energiklasse D innen 2030, og nullutslipp tilsvarende energiklasse A innen 2050. Basert på et overordnet bilde av hele sameiet har vi i dag energiklasse F, som vil kunne forbedres til D ved de tiltakene som er beskrevet ovenfor.

Det er åpenbart at det vil kunne føre til betydelige kostnader for sameiet og den enkelte seksjonseier hvis EU-kravet blir adaptert for eksisterende boliger i Norge, og en må forvente støtteordninger.

Vannrør

Spyling og kamerakontroll av avløpsrør fra tak, avløpsstammer i sjaktene og bunn- og uttrekksledninger i kjeller og garasjer helt til kommunal kum ble utført i 2023. Noen uregelmessigheter ble avdekket, men ikke ansett som kritiske. Selv om avløpsrørene er såkalte «fete plastrør» med lang levetid, så vil plasten bli sprø over tid og følsom for sprekker ved håndtering.

Styret vil følge opp avløpsrørenes tilstand med ny kamerakontroll om noen tid, og hvis utbedring vil vise seg nødvendig, er metoden med «re-lining», altså en innvendig strømp, et forholdsvis rimelig tiltak. Da er det ikke nødvendig å grave opp rørene der hvor de er under bakken.

Det er ikke budsjettert med utgifter for avløpsrør i 2025.

Situasjonen med kaldt- og varmtvannsrør derimot er å anse for bekymringsfull, og spesielt varmtvannsrørene fra stigerørene i sjaktene og inn i seksjonene. Restlevetiden for disse tynnveggede varmtvannsrørene er 0-15 år, og 15-30 år for kaldtvann. Stigerørene i sjaktene er tykkveggede kobberør med levetid på opp til 100 år for kaldtvann, og 30-40 år for varmtvann. Det er sameiets ansvar å utbedre rørene i sjaktene, mens grenrørene fra stigerørene og inn i leilighetene er seksjonseierens ansvar. Her er det foretatt rørprøver som har avdekket til dels alvorlige korrosjonsskader. **Vi kan ikke påpeke sterkt nok at spesielt ved oppussing og rehabilitering av våtrom og kjøkken MÅ kobberørene fornyes frem til forgreningspunktet.** Dette har vært og vil fortsatt bli fulgt opp av styret og vaktmester der vi har fått informasjon om forestående arbeider på dette området.

Heisene

Serviceavtalen med OTIS er oppdatert, og innebærer 4 årlige besøk for kontroll og ettersyn til en pris av kr. 118.600 pr år. Reparasjoner/utbedringer faktureres etter forbruk. Sameiet har 11 heiser som ble installert i 2001.

De 141 seksjonseierne som har heis betaler for heis i tillegg til felleskostnaden, og dette tilføres vår heiskonto. De tidligere maskinrommene for heisene leies ut som boder til seksjonseiere, og inntekten her tilføres heiskontoen. For å synliggjøre denne oppsparte kapitalen er det opprettet en egen sparekonto.

OTIS har sterkt påpekt at det er nødvendig med øket innsats på større vedlikehold og utskifting av spesielt elektriske komponenter og slitedeler for våre heiser. Forventet levetid for denne generasjons heiser er 20-25 år. Flere av komponentene er ikke lenger i produksjon, det er vanskelig å få fatt i reservedeler, og styringssystemet er ikke tilpasset nye sikkerhetskrav innført i 2014. Det elektriske anlegget er sporadisk ustabilt, hvilket har ført til mange uregelmessigheter de siste årene. Faren for lengre driftsstans er økende.

Styret har i 2025 besluttet å inngå en avtale med OTIS om oppgradering og modernisering av alle heisene over en 3-4 årsperiode. Arbeidet starter høsten 2025, og 3 heiser vil bli tatt første året, og det blir antagelig UA 67, 69 og 77.

Følgende arbeider vil bli gjort:

- Utskifting av det elektriske anlegget inkl. styringssystemet, frekvensomformer og betjeningstablå i heiskupe.
- Utskifting av heismaskin, maskinramme, kabling mellom maskin og styreskap.
- Dørutskifting. Selve heiskupeen er i god stand.

Arbeidet vil nullstille heisene, slik at vi kan forvente normalt vedlikehold de neste 20-25 årene.

I samsvar med vedtektene så skal seksjonseiere som har heis dekke kostnadene. De første utgiftene vil bli dekket av dagens innskudd på heiskontoen. Styret vil komme nærmere tilbake til finansieringen.

Avtalen med OTIS er på kr 10,8 millioner for alle heisene, og indeksregulert. Ved å ta alle heisene samlet har vi oppnådd en rabatt på kr 400 000.

Vi må regne med noen utfordringer for beboerne under arbeidet, da arbeidet vil kreve 4 ukers driftsstans per heis, med noe lengre tid for den første heisen.

Garasjeanleggene

Det har vært noen uregelmessigheter med garasjeportene som har medført en del servicebesøk. Dette følges kontinuerlig opp av vaktmester og styre. Åpning med bruk av tag har fungert tilfredsstillende i 2024.

Fasadene

Høsten 2024 ble det foretatt befarings mht innrapporterte feil og skader etter rehabiliteringen av fasadene. Oppfølging av dette tas våren 2025 sammen med entreprenøren, Alliero.

Uteområdene

Styret ønsker å holde vår park velstelt, og er glad for personlig engasjement og bidrag fra våre seksjonseiere. Vår- og høstdugnadene ble gjennomført med god innsats. Det er fint å møtes til sosialt samvær etter dugnaden. Dessuten er det godt å se at det rundt de enkelte blokkene tas ansvar for bed og busker også utenom dugnadene.

«Grønn Gruppe» har fortsatt arbeidet med å etablere blomsterbed og stelle beplantningene i sameiet, og gitt et løft i uteområdene våre.

Vi har hatt befarings med profesjonelt arboristfirma, og fått råd og hjelp til beskæring også i 2024. Det legges opp til at vi fortsetter med en befarings tidlig på våren. Vi planlegger regelmessig stell og vedlikehold, og at noen tiltak kan gjennomføres med egeninnsats.

Det har vært stor aktivitet i stabburet med fyldig og variert innhold. Bokcaféen er godt besøkt og biblioteket flittig benyttet. Fredagspilsen har vært populær, også blant nabosameienes beboere. Det har frisket opp med jazzkonsert, kunstutstillinger og foredrag. Møtene med blokkansvarlige ble også holdt i Stabburet.

Den frivillig drevne aktiviteten i stabburet er ikke belastet sameiets drift. Det føres eget regnskap for aktivitetene. Driftsresultatet for 2024 viser et overskudd på ca kr. 1.000.

Vi legger opp til å fortsette driften i 2025 med dette opplegget, og ellers vil tiden brukes til planlegging og forberedelse av det langsiktige vedlikehold av stabburet i fremtiden. Høsten 2024 ble det innhentet tilstandsrapport fra et byggmesterfirma som beslutningsunderlag for det videre arbeid. Nå arbeides det med søking om eksterne midler fra instanser hvis formål er å bidra til bevaring av kulturhistoriske bygninger. Målet er å holde stabburet i hevd, og ikke oppgradere. Det er kontakt med Oslo kommune og Byantikvaren i.o.m. at stabburet er på gul liste. Reguleringsbestemmelsene for vår tomt følger av kommunens reguleringsplan. Disse var fastsatt før hovedhuset på Øvre Ullern gård brant. I dag har vi tre ulike områder innenfor våre tomtegrenser med forskjellig vernestatus.

Elbil-lading

Det er pr. 31.12.2024 anlegg for elbil-lading på 73 garasjeplasser, hvorav 59 aktive.

Informasjon om tilknytning, vilkår og bruk er lagt ut på Vibbo.

Sameiet har installert infrastruktur for lading i garasjeanleggene. Seksjonseierne kan montere egen lader ved parkeringsplassene. Lader skal være av den type som brukes i sameiet. Den skal installeres av montør godkjent av sameiet for å sikre god utnyttelse av strømforsyningen. Beskrivelse av ladeanlegget med forklaring av prinsippene for fordeling av ladekostnader er tilgjengelig på Vibbo.

Samarbeidet med selskapet Flexibility AS, som drifter anleggene, er videreført. Styret har også i 2024 hatt god bistand i dette arbeidet fra elbilgruppa bestående av Jan Cato Halsaa, Jan Oksum, André Stachowski og Alexander Dahl.

Regulariteten i driften har i perioder vært noe lavere enn ønskelig. Det er gjennomført tiltak for å bedre dette. Det er nå etablert opplegg for å bedre driftsforutsetningene og stabilitet med wi-fi styring. Etter planen skal dette bli iverksatt i begynnelsen av 2025. Vi har nå hatt avtalen med drift av anlegget med Flexibility i 2 ½ år. Mange feil er blitt rettet opp, og vi mener at vi nå har et opplegg som gir stabilitet og ikke vil påføre sameiet store ekstra kostnader.

Internveiene

Styret oppfatter trafikksituasjonen på våre internveier/gangveier som forbedret etter kampanjen for to år siden. Styret er av den oppfatning at trafikkmengden springer ut av seksjonseiernes/beboernes holdninger til brukermønster, og at dette bør bearbeides kontinuerlig.

Generelt

Det er stor oppussings- og renoveringsaktivitet i sameiet, spesielt ved kjøp/salg av seksjoner. Dette har medført uønsket og belastende støy for mange. Stort sett har ordensreglene vært fulgt, og naboer fått forutsigbarhet.

Det er viktig at det blir varslet om støyende arbeider, at avfall i sekker og containere blir fjernet raskt, og i alle tilfelle ikke blir stående mer enn 3-4 dager. Det er også særs viktig at det holdes løpende god kontakt med vaktmester.

Sameiets heiser er personheiser, og ikke vareheiser. Dette må seksjonseiere/ beboere ta hensyn til ved oppussing og inn- eller- utflytting.

Vi har et system med blokkansvarlige, og saker bes tatt opp med disse i den enkelte blokk, før hele styret involveres.

Med de utfordringer vi har, især med grenrørene fra stigrørene inn til de enkelte seksjoner, oppfordres alle som skal renovere bad til å få skiftet disse rørene. Om dette ikke gjøres, og følges opp slik at vi er sikre på at det er gjort riktig, kan det bli kostbart når rørene ryker. Mange er tynnslitte.

Seksjonseiere har vært flinke til å benytte det rehabiliteringsskjemaet vi har for varsel om rehabilitering av våtrom/rør, elektrikerarbeider og ildsted. Det hjelper oss til å følge opp og være tilgjengelige med råd for det arbeid som skal gjøres.

Oslo, 7. mars 2025

Styret for Generallunden Boligsameie

Christian Lorck

Dag Inge Høy

Asmund Wandsvik

Edvard Kristoffer Stang

Kommende tiltak & vedlikehold 2025 – 2030

Tiltak	Estimerte kostnader i kr.	Status	År
Kulvert blokk 13-14, oppgradering	2,5 mill	Utsatt til vedtak årsmøtet 2025	2024-25
El. anlegget for viftene i søppelrommene re-etableres	ca 100 000,-	Videreføres Tilbud innhentes 2025	2023-2026
Stige- og grenrør, utskifting/forbedring		Vurdere tiltak	2025
Avløpsrør - etappe 1 (inne)	1 mill	Til vurdering	2026
Avløpsrør - etappe 2 (ute)	4 mill	Anses ikke kritisk	2027-28
Utskifting av lysstoffrør til LED lys i oppganger/garasjer		Må utredes	2026
Solcellepanel	8 mill	Er utredet, anses ikke aktuelt pr nå	
Bergvarme for varmtvannberederne	9 mill	Under utredning 2024/25	
Garasjeporter, oppgradering		Bør utredes 2025/2026	2026-28
Gavlvinduer	300.000 - årlig	Løpende ihht plan	2024-26
Øvrige vinduer og dører	400.000 – årlig	Løpende	
Asfalt ved UA 77	350.000	Planlagt	2026-27
Sykkelboder – sikkerhet, kapasitet		Til vurdering	2026-27
Heis-vedlikehold inkl nødvendig oppgradering		Planlagt Utredet 2024	2025 - 28
Park-områdene	100-150.000 - årlig	Løpende	

Større vedlikehold og rehabilitering - gjennomført

Årstall	Hva er gjennomført	Status
2025	Brannteknisk -søppelsjakter	Ferdig 2025
2025	Ventilasjonshatter på tak	Ferdig feb 2025
2024	TV/BB - omlegging til fiber VV-beredere blokk 15 skiftet ut (UA 57-59)	Ferdig 2024 Ferdig mars 2024
2023-24	Rehabilitering av pipeløp Rehabilitering av inngangspartier Reaktivering av avtrekksvifter i søppelrom Sykkelbodtak GL 19 skiftet	Ferdig mars 2024 Ferdig 2024 Utført i én oppgang 2023 Ferdig 2023
2023	Garasjeporter, Kommunikasjonssystem oppgradert til 4G, og radaråpning med brikke. Heiskommunikasjon oppgradert Ny støttemur ved blokk 14, UA 53-55 Nye sluk og drenering – bl. a UA 75, 53-55	Påbegynt 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023 Ferdig 2023
2022	Strømopplegg til alle tak, nye ventilasjonshatter i Generallunden 23-27	Ferdig høsten 2022
2022	Gulv 1. etg i stabburet, bedret adkomst, strøm og varme samt ny drenering	Ferdig 2022
2022	Sykkelboder blokk 12 og 13, UA 49-51 malt og nye tak	Ferdig høsten 2022
2022	Beplantning stabbursplassen, med sittegruppe. Ruinen reparert.	Gjort høsten 2022
2022	Internveier med svinger utvidet, forbedret, drenering og asfaltert. Noen nedløpsrør lagt om. Ny støttemur ved blokk 13	Gjort høsten 2022
2019 – 22	Skiftet branndører til garasjeanleggene	Avsluttet våren 2023
2021	Dørautomatikk alle ytterdører til oppgangene	Avsluttet høsten 2021
2020 – 23	Gavlinduer skiftet etter plan.	Løpende vedlikehold
2019 - 20	Fasaderehabilitering av blokkene	Arbeidet avsluttet des 2020
2019	Stien gangveien og Generallunden	Hellene lagt, bredde økt 30 cm
2018-2019	Fasaderehabilitering	Analyse og innhenting av tilbud
2018-19	Ruinene	Oppgradert med å fylle igjen, plante gress og tilrettelagt for belysning. Noe arbeid gjenstår.

2016-2018	Rehabilitering av garasjer og kulverter	
2017-2018	El-ladestasjoner i alle garasjene	Smartløsning med mulighet for påkobling for alle
2017	Piperehabilitering	Gjelder ca. 1/3 av pipeløpene – der det var behov etter videoinspeksjon.
2017	Utskifting varmtvannsberedere	Generallunden
2016	Kjøp av Selvaag tomt, ruinene og stabburet	
2015-2016	Bytting av låssystem	Kodebrikker/mobilstyring
2012 - 2012	Takrehabilitering	
2010 - 2010	Oppussing av alle trappeganger	Inngangspartier og trapper er blitt fliselagt i stedet for vinylbelegg som tidligere.
2008	Alle hovedinngangsdører og callinganlegg	
2007	utskifting av beredere, Asfaltert utearealer	Asfaltering, 2 nye garasjeporter, utbedring av tak mellom blokk 12 og 13.
2004 - 2005	Malt og noe betongrehabilitering	Lagt nytt dekk i garasje som har to plan.
2003	Heiser skiftet ut	

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik fra budsjettet

Driftskostnadene er lavere og skyldes i hovedsak at arbeid med kulverten ikke ble startet. Arbeid med VVS, elektro og multifiber har i stedet blitt forsert noe. Finanskostnadene er også lavere idet lånet ble innfridd høsten 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke resultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen var pr. 31.12.2024 kr 5.118.798.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer. Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i budsjettforslaget høsten 2024 til grunn en økning på 17,5 % for vann- og avløp, 29,5 % for vanngebyret, 6 % for avløpsgebyret og 4 % for renovasjon. Feiegebyret er erstattet med et tilsynsgebyr på kr. 272,- pr ildsted. Det er vedtatt reduksjon i mva for i vann- og avløp fra 25 % til 15 % fra 1. januar 2025.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Strømstøtten blir videreført. Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024. Mva for nettleien blir redusert fra 25 % til 15 % fra 1. juli 2025.

Forsikring

Premieendringen budsjettet er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie. Forsikringspremien er varslet økt fra hovedforfall 28 juni med indeksregulering pluss 2 % påslag. Reforhandling for inneværende periode i februar har medført en nedregulering på årsbasis.

Lån

Generallunden Boligsameie har i 2024 innfridd lånet i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det annuitetslånet Generallunden Boligsameie hadde i OBOS-banken ble etablert i 2017 ifm garasjerehabiliteringen. Opprinnelig lånebeløp var kr 10 mill med 30 års løpetid. Etter nedbetaling i 2023 gjensto ca kr. 800.000,- høsten 2024 med siste forfall i 2027. Ut fra rentenivå og sameiets likviditet ble det besluttet å innfri lånet.

Felleskostnader

Styret har ifm økningene i felleskostnadene tatt utgangspunkt i de forventede utbedringer, tiltak og kostnadsøkninger som kan påregnes.

Budsjettet er basert på 5% økning fra 01.01.25 av felleskostnadene, samt leie av sameiets parkeringsplasser og boder

Det er spesielt ved eierskifter og dødsfall sett at det blir kluss med betaling av felleskostnader. Utestående blir fulgt opp av OBOS med inkassovarsel etter to purringer.

Drift og vedlikehold

Budsjettet for 2025 gjenspeiler i stor grad de faste driftskostnadene som påløper for å drive sameiets eiendom og bygningsmasse. Vi har kjøpt ny gressklipper for levering første kvartal 2025 til erstatning for den gamle som fikk sammenbrudd etter 27 års tjeneste. Det er ikke budsjettetert med oppgradering av kulverten mellom blokk 13 & 14.

Gavlvinduer

Vi følger den plan som ble lagt for utskifting av gavlvinduer. Budsjettet tar sikte på ca 25 vinduer i 2025 til en total kostnad på ca. 300.000 NOK. I 2026 som er siste år i planen, skiftes et tilsvarende antall.

GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 481 595, KUNDENR. 1208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 656 761	14 119 725	14 708 000	14 708 000
Ladeinntekter EL-bil		167 783	92 927	100 000	150 000
Andre inntekter	3	194 979	304 933	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 019 523	14 517 585	14 908 000	14 958 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 058 421	-1 153 245	-1 077 000	-1 250 000
Styrehonorar	5	-420 000	-350 000	-420 000	-480 000
Avskrivninger	15	-136 034	-136 034	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 576	-12 660	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-285 310	-271 328	-286 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-50 883	-87 952	-200 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-6 019 602	-5 000 737	-7 045 000	-5 983 000
Forsikringer		-722 802	-708 641	-780 000	-940 000
Kommunale avgifter	9	-1 766 433	-1 415 193	-1 632 000	-1 950 000
Energi/fyring	10	-1 111 383	-1 199 812	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 154 442	-1 121 055	-1 250 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-783 240	-697 883	-709 000	-740 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 522 125	-12 154 539	-14 628 000	-14 208 000
DRIFTSRESULTAT		1 497 398	2 363 047	280 000	750 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 269	139 199	0	90 000
Finanskostnader	13	-60 234	-246 076	-282 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		64 035	-106 877	-282 000	90 000
ÅRSRESULTAT		1 561 433	2 256 169	-2 000	840 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 561 433	2 256 169		

GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 481 595, KUNDENR. 1208

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		769 275	769 275
Leiligheter/lokaler	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	1 054 266	1 190 299
SUM ANLEGGSMIDLER		2 547 051	2 683 084
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 212	10 335
Forskuddsbetalte kostnader		452 239	483 564
Driftskonto OBOS-banken		786 233	515 021
Driftskonto OBOS-banken II		17 956	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 967	43 359
Sparekonto OBOS-banken		2 568 989	4 302 282
Sparekonto OBOS-banken II		1 689 108	0
Innestående i andre banker		65 655	49 837
SUM OMLØPSMIDLER		5 689 360	5 404 399
SUM EIENDELER		8 236 411	8 087 483
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	7 665 849	6 104 416
SUM EGENKAPITAL		7 665 849	6 104 416
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	1 039 096
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	1 039 096
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 061	217 786
Leverandørgjeld		180 621	506 318
Skyldige offentlige avgifter	18	86 750	89 120
Påløpte renter		0	18 523
Påløpte avdrag		0	11 064
Annen kortsiktig gjeld	19	101 130	101 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		570 562	943 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 236 411	8 087 483
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Generallunden Boligsameie

Edvard Kristoffer Stang/S/

Asmund Wandsvik/S/

Christian Lorck/S/

Dag Inge Høy/S/

Marte Albertine Rasmussen Indergård/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 557 204
Heisutg.	790 809
Internett	720 560
Kabel-TV	519 484
Parkering	36 784
Bod	25 920
Nedbetaling	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 656 761

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr	364
Støtte fra Enova	137 500
Innbetalt for dugnad	9 600
Opprydding kundereskontro	128
Strøm garasje	679
Salg av nøkler	10 803
Innbetalt veilag	5 907
Fakturert vaktmestertjenester	29 998
SUM ANDRE INNTEKTER	194 979

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-629 256
Overtid	-77 947
Påløpte feriepenger	-101 130
Fri bil, tlf etc.	-4 012
Fri bolig	-114 000
Fri telefon	-1 098
Naturalytelser speilkonto	118 392
Arbeidsgiveravgift	-199 598
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-40 917
Gaver til ansatte	-1 800
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-4 555

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 058 421
------------------------------	-------------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 01 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 944, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 576.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 758

SUM KONSULENTHONORAR	-50 883
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-86 856
Ronny's Anleggsservice AS	-534 798
Piperehabilitering	-2 469 155

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 090 809
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-1 240 577
Drift/vedlikehold VVS	-374 476
Drift/vedlikehold elektro	-166 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-253 021
Drift/vedlikehold heisanlegg	-479 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 271
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-233 044
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 860
Egenandel forsikring	-32 000

Kostnader dugnader	-6 731
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 019 602

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 238 703
Feieavgift	-62 016
Renovasjonsavgift	-465 714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 766 433

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 111 383
SUM ENERGI / FYRING	-1 111 383

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-64 677
Håndverktøy	-5 539
Datautstyr	-15 266
Annet driftsmateriale	-52 897
Renhold ved firmaer	-472 127
Andre fremmede tjenester	-7 433
Kontor- og datarekvisita	-1 879
Trykksaker	-16 639
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-17 423
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 944
Andre kontorkostnader	-1 825
Telefon u/mva	-5 678
Porto	-800
Drivstoff	-23 258
Vedlikehold biler/maskiner	-45 307
Bilgodtgjørelse	-1 849
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-217
Reisekostnader, opplysningspliktig	-416
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-6 081
Velferdskostnader	-26 185
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-783 240

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	122 958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 242
Andre renteinntekter	69
SUM FINANSINNTEKTER	124 269

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-59 942
Renter på leverandørgjeld	-292
SUM FINANSKOSTNADER	-60 234

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	723 510
SUM LEILIGHETER	723 510

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2013	23 458	
Avskrevet tidligere	-23 457	
Traktor		
Tilgang 2022	1 360 337	
Avskrevet tidligere	-170 038	
Avskrevet i år	-136 034	
		1 054 265
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 054 266

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-136 034
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**EGENKAPITAL**

	Bundet kapital	Heisfond	egenkapital	egenkapital
Pr. 01.01.2024	723 510	1 627 094	3 753 812	6 104 416
Årets resultat	0	336 810	1 224 623	1 561 433
Pr. 31.12.2024	723 510	1 963 904	4 978 435	7 665 849

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2017	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	3 960 904
Nedbetalt i år	1 039 096
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-43 967
Skyldig arbeidsgiveravgift	-42 783
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-86 750

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-101 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-101 130

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Generallunden Boligsameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: WG5JN-QP4FS-XEDZQ-JD4IC-EYJFU-0534I

Krav om ekstraordinært årsmøte vedr. mulig oppgradering av kulvert mellom UA 51 og UA 53

På sameiets ordinære årsmøte i april 2024 ble det vedtatt å oppgradere kulverten mellom UA 51 og UA 53 til å kunne tåle kjøretøy med en vekt på inntil 7,5 tonn. Vi mener at sameiets styre frem til årsmøtet gjorde alt for dårlig forarbeid, og at de fremlagte premissene var svært mangelfulle da årsmøtet vedtok å bruke ca. 2,5 mill. kr. på dette prosjektet. **Vi krever derfor at årsmøtevedtaket settes til side inntil videre, og at det avholdes et ekstraordinært årsmøte der styret presenterer saken i et bredere perspektiv, og hvor bl.a. nedenstående problemstillinger må belyses før saken tas opp til ny votering.**

For det første er det ikke foretatt noen form for kost/nytte vurdering, noe som burde være en selvfølge i et prosjekt på flere millioner kroner. Det foreligger f.eks. intet tallmateriale om hvor mange kjøretøy med totalvekt mellom 3 og 7,5 tonn som passerer kulverten, og som derved vil nyte godt av en oppgradering. Mange av seksjonseierne i blokk 14 og 15 har en oppfatning om at det svært sjelden er snakk om vareleveranser/trafikk med tyngre kjøretøy enn 3 tonn. Vi minner for øvrig i denne forbindelse om at det allerede er bekostet og opparbeidet adkomst via Generallunden for det fåtall av kjøretøy som overskrider 3 tonn.

For det andre er det helt på det uvisse om underliggende bærebjelke som spanner mellom eksisterende bæresøyler under kulvert-dekket vil tåle den vektbelastningen en forsterkning i form av ekstra påstøp nødvendigvis vil innebære. Dette kan evt. medføre etablering av ytterligere nye søyler mellom parkeringsplassene, og flere fagfolk i sameiet mener dette sannsynligvis vil være nødvendig. I så fall snakker vi minst om en fordobling i forhold til foreløpig antydnet beløp på ca. 2,5 mill. kr. Og trolig økte felleskostnader.

For det tredje er det ikke vurdert enklere/rimeligere løsninger enn det Selvaag Prosjekt har foreslått. En vesentlig enklere og rimeligere løsning vil f.eks. kunne være å fjerne noen cm av den massen som nå ligger oppå kulverten, og erstatte dette med XPS isolasjonsplater. Dette vil iflg. teknisk sakkyndig øke vektgrensen fra 3 til 3,5 tonn, og da kan samtlige kjøretøy som ikke krever utvidet førerkort passere over kulverten.

For det fjerde er ikke Selvaag Prosjekt en ideell samarbeidspartner/prosjektleder. Selvaag Prosjekt har ved tidligere tilbudstilfeller hatt en egeninteresse av å gjøre prosjekter mer omfattende/kostbare enn nødvendig, i og med at deres prisingsmodell - i hvert fall overfor sameiet i tiden 2011-2019 - har gått ut på at de skal ha en godtgjørelse på en fast prosentsats i forhold til prosjektets totale kontraktssum.

Vi synes det er temmelig drøyt å bruke flere millioner kr. på et tiltak som ikke kan påvises å ha særlig nytteverdi for sameiet som helhet, når vi har så mange andre og atskillig mer presserende behov i vårt sameie.

Forslag til vedtak: Årsmøtevedtak av 16.04.2024 om oppgradering av kulvert kjennes ugyldig og skrinlegges.

Adr./Seksjonsnr.	Navn	Signatur
UA57-149	KJELL TØRRES	Kjell Tørrer
UA57-150	KJELL TØRRES	Kjell Tørrer
UA57-156	THOR HØSIMØRK LØVØ	Thor Høsimørk Løvø
UA57-154	LARS REITH	Lars Reith
UA57-161	ERLINA T. BOGGE	Erlina T. Bogge
UA49	CATHUNE RØPPEN	Cathune Røppen
UA69	JINE RØSTMAN LARSEN	Jine Røstman Larsen
UA53 H0301	STIG HÅRSEN	Stig Hårсен
UA53 H0101	MONA S. SØLUSBERG	Mona S. Sølusberg

Til alle seksjonseiere i Generallunden Boligsameie

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie

Oslo, 11. mars 2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DET ORDINÆRE ÅRSMØTET VÅREN 2025

1. VERV PÅ VALG

Styret har i inneværende periode bestått av:

- Edvard Kristoffer Stang, styreleder (Ullern Allé)
- Dag Inge Høy, styremedlem (Generallunden)
- Christian Lorck, styremedlem (Generallunden)
- Asmund Wandsvik, styremedlem (Generallunden)
- Marte Albertine R. Indergård, styremedlem (Ullern Allé)
- Kjersti Solli, varamedlem (Generallunden)
- Tonje Thingstad Johansen, varamedlem (Ullern Allé)

Tonje Thingstad Johansen og Asmund Wandsvik er ikke på valg.

De øvrige verv er på valg. Indergård har trukket seg fra styret og har derfor ikke møtt siden sommeren 2024. Videre har Solli bedt om avløsning fra årsmøtet. Samlet skal det derfor velges:

- ny styreleder
- tre nye styremedlemmer
- et nytt varamedlem

2. KORT OM VALGKOMITEENS ARBEID

Det er i år store utskiftninger i styret. Valgkomiteen har vært oppmerksom på de særskilte utfordringer dette representerer, og enkeltmedlemmer har derfor allerede fra i sommer lagt ned en betydelig innsats i å kartlegge aktuelle kandidater. Valgkomiteen har gjennomført en rekke direkte samtaler både med aktuelle kandidater, eksisterende styremedlemmer og seksjonseiere som har henvendt seg til valgkomiteen.

Tilbakemeldingene valgkomiteen har mottatt har i hovedsak vært positive og styret gis gode skussmål. Det er valgkomiteens klare forståelse at innsatsen som styret legger ned er betydelig, hvilket de fortjener ros for. Enkelte har fremhevet viktigheten av styrets arbeid fordeles likt på alle medlemmer og at man klarer å gjennomføre virket på en tidseffektiv måte. Det synes klart at generelle IT kompetanse er, og blir stadig, viktigere. Det understrekes med tyngde av styret selv.

På generelt grunnlag søker valgkomiteen å oppnå et styre som er representativt for sameiets demografi, representerer sameiets ulike blokker og kjønnsbalanse. Det stilles som et utgangspunkt ingen formelle krav til styremedlemmer utover at kandidatene må være fysiske personer som er myndige, jf. vedtektenes § 7. Dersom det melder seg flere kandidater vil kandidatenes bakgrunn og realkompetanse være avgjørende. For at styremedlemmer skal kunne gjennomføre sitt virke på en effektiv måte, etter valgkomiteens oppfatning, stilles krav om en minimumskompetanse knyttet til

bruk av IT løsninger, uten at disse kravene overstiger det som er nødvendig for å kunne benytte epost og OBOS' tekniske løsninger.

Alle henvendelser til valgkomiteen behandles konfidensielt og valgkomiteen opplyser derfor ikke om eventuelle kandidater som har meldt sin interesse, men som valgkomiteen ikke har valgt å innstille.

I tråd med vedtektenes § 7 er tjenestetiden for styremedlemmer to år med mindre årsmøtet fastsetter en annen tjenestetid.

Valgkomiteens medlem Per Engseth gikk bort på starten av året, og komiteens innstilling er derfor utformet av Birger Steen Ottesen og Martin Tandstad Ege.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

3. VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til vervet som styreleder har valgkomiteen innstilt:

- **Jean-Christophe Parlange, Generallunden**

Parlange er norsk og fransk statsborger som har vært bortsatt i Generallunden Boligsameie siden 2024. Parlange har lang erfaring fra bank-og finansbransjen og har siden 2020 hatt biverv som profesjonell styreleder for boligsameier tilknyttet OBOS-systemet.

For vervet som styreleder har valgkomiteen valgt å legge ved en utvidet CV som vedlegg til innstillingen.

Parlange har betydelig erfaring med styrearbeid for boligsameier og gir uttrykk for et stort engasjement for vårt sameie. Når det i Generallunden Boligsameie i år er uvanlig mange styremedlemmer som ønsker avløsning, er praktisk erfaring med styrearbeid og kjennskap til OBOS sine digitale løsninger svært fordelaktige. Det ligger i dagen at det vil være rom for å benytte OBOS sine digitale løsninger i noe større utstrekning enn det sittende styret har valgt å gjøre.

Det er valgkomiteens vurdering at Parlange er en fremtidsrettet kandidat med nødvendige referansepunkter og erfaring til å profesjonalisere og strømlinjeforme styrets arbeid. Han har videre uttrykt et sterkt ønske om å ta på seg tillitsvervet som styreleder.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

- **Tove Gjennestad, Ullern Allé**

Gjennestad har vært bosatt i Generallunden Boligsameie i åtte år. Hun er i dag pensjonist og aktiv i både grønn gruppe og stabbursgruppen. Som yrkesaktive har Gjennestad jobbet på ledernivå innen helsesektoren i tretti år og vært leder i en bransjeorganisasjon. Gjennestad har også tidligere hatt biverv som styreleder ved tidligere bopel.

Det er valgkomiteens vurdering at Gjennestad med sin kompetanse vil være et meget godt tilskudd til styret i Generallunden Boligsameie.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

▪ **Inger Mari («Mia») Hedløv, Ullern Allé**

Hedløv har vært bosatt i Generallunden Boligsameie i et og et halvt år. Hedløv er i dag pensjonist og engasjert i sameiet, blant annet som blokkansvarlig i Ullern Allé 51. Hun har oppunder 20 års erfaring fra Hydro/Yara og har tidligere sittet i styret i to ulike sameier.

Med en tydelig gjennomføringsevne og praktiske sans er det valgkomiteens vurdering av Hedløv bør velges til nytt styremedlem i Generallunden Boligsameie.

Til vervet som styremedlem har valgkomiteen innstilt:

▪ **Lasse Haug, Ullern Allé**

Haug er i dag pensjonist og har tidligere arbeidet innenfor IT og økonomi. Han har bodd i sameiet i 20 år og har markert som en tydelig stemme. Haug satt i perioden 2011 til 2019 i styret i Generallunden Boligsameie.

Haug representerer kontinuitet og betydelig praktisk erfaring og kjennskap til vårt boligsameie. Det er egenskaper som valgkomiteen vurderer at styret vil ha stor glede av, og Haug bør derfor velges som nytt styremedlem.

Til vervet som varamedlem har valgkomiteen innstilt:

▪ **Nina Åtland, Ullern Allé**

Åtland har vært bosatt i Generallunden siden 1982, og har tidligere være styremedlem i sameiet i to omganger. I kapasitet av sin fartstid som sameier har Åtland inngående kjennskap til sameiet. Åtland har økonomiutdannelse og har tidligere erfaring fra IT og økonomi segmentet.

Åtland representerer, i likhet med Haug, kontinuitet og betydelig praktisk erfaring og kjennskap til vårt boligsameie. Det er egenskaper som valgkomiteen vurderer at styret vil ha stor glede av, og Åtland bør derfor velges som nytt varamedlem.

Godt valg!

Valgkomiteen i Generallunden Boligsameie ved

Birger Steen Ottesen

Martin Tandstad Ege

Birger Steen Ottesen

Martin Tandstad Ege



Jean-Christophe Parlange

Adresse	Generallunden 23, 0381 Oslo
E-post	jc.parlange_styreleder@outlook.com
Telefon	+ 47 92150092
Født	20.05.69
Sivilstand	Gift
Statsborgerskap	Norsk og Fransk

STYRELEDER ERFARING

- 1 - Styreleder i Ensjøtorv 3 Boligsameiet Periode sept. 2020 – Nov. 2024
- 2 - Styreleder i Ensjøtorv Utomhus sameiet i Oslo (felles uteområder for 236 seksjoner – 3 sameier) i perioden september 2020 – april 2025
- 3 – Styreleder i Risbakken 24-26 Boligsameiet (Oslo) i perioden mai 2024 til Mai 2026

- Ordinære driftsoppgaver med gode rutiner
- Behandling av reklamasjoner mot byggeselskap
- Kontakt med myndighetene, med forretningsfører og entreprenør
- Fortløpende kommunikasjon til beboerne via digital plattform Vibbo
- Håndtering av nabokonflikter
- Utarbeidelse av årsbudsjett
- Budsjettansvarlig, organisering og gjennomføring av årsmøter
- Implementering av regelmessige nye anbudsrunder med reforhandling av alle kontrakter og serviceavtaler for sameiet
- Kontinuerlig kvalitetsoppfølging av leverandører knyttet til løpende vedlikehold
- Installasjon av videoovervåking fellesarealer og implementering av parkeringsregulering med ANPR kameraovervåking
- Behandling av innbruddsak- og forsøk, politianmeldelser og forsikringssaker
- Oppfølging og koordinering av reparasjon og oppgradering ifm. vannskade i bygningen bod-område og garasje, kontakt med forsikring og diverse leverandører

2- Styreleder i for sameiet Leonard de Vinci i Montpellier (France) i perioden januar 2010 – januar 2012 med 80 seksjoner. Samme oppgaver og ansvar som ovenfor.

Har mange års erfaring som styreleder. Min filosofi er at god dialog og felles forståelse er det beste utgangspunktet. God informasjon til alle involverte reduserer partenes behov for kontakt med styret, og minimerer frustrasjon og uenigheter. Jeg jobber strukturert, og liker gode driftssystemer og rutiner. Prøver å finne gode løsninger i fellesskap, og alt har en løsning.

KURS

Som profesjonell styreleder, har jeg gått på alle kurs for styrearbeid og styreledervervet i regi av Obos siden 2020.

NØKKELKVALIFIKASJONER

Solid og trygg teamleder med personalansvar. Har interesse for tall, økonomisk forståelse og lang kreditterfaring i bank- og finansbransjen. Jeg er arbeidsom, lojal, ærlig, og tåler stress. Liker å jobbe i team og har samtidig evnen til å jobbe selvstendig.

NÅVÆRENDE STILLING

2016 – d.d	Kreditor - Oslo – Team manager Inkasso Teammanager med personalansvar for 15 kundebehandlere
2013-16	Kreditor - Oslo Hovedfagansvarlig refinansiering DnB Team Bank og Finans.

UTDANNING

1987-1991	Bachelor i fransk forretningsjus - Nice Fransk juridisk bachelor godkjent av NOKUT (180 vekttall). Juridisk Fakultet i Nice - Frankrike
1979-1981	Videregående Skole Bestått Fransk Artium i Menton Frankrike. Økonomifag, språk, historie og litteratur.

LEDERPROGRAM

- Leadership and Management program - Mercuri International AS (2005)
- Regnskapsanalyse (2006)
- Leadership, Strategy and Business - Strategica People and Processes AS (2023)

SPRÅK

Norsk	Flytende skriftlig og muntlig
Fransk	Flytende skriftlig og muntlig
Engelsk	Flytende skriftlig og muntlig

Generell orientering om sameiet

Vår hjemmeside er vibbo.no/generallunden

Her finner man etter innlogging opplysninger om praktiske forhold, sameiets regelverk, årsrapporter med regnskap o.l., samt kontaktinformasjon.

Det er satt krav til samtykke til bruk av elektronisk kommunikasjon.
De fleste seksjonseiere har samtykket til elektronisk kommunikasjon.

Kontaktinformasjon

Seksjonseiere må under Min Profil på Vibbo, sørge for at kontaktinformasjonen er riktig. Styret kan ikke endre denne. OBOS og styret trenger at det her ligger rett informasjon om e-postadresse og telefonnummer. Spesielt viktig er dette når leiligheter står tomme på grunn av langt fravær, reise og sykdom. Opplysning om pårørende kan gjerne også registreres av seksjonseier. Dette gjøres under Min bolig, og Legg til beboer.

Uteområdene

Sameiet har dugnad hver vår og høst, vanligvis i april og i midten av oktober.

Oppussing og rehabilitering

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse.

Alt arbeid med våtrom og bad skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid.

Sørg for å få utstedt ferdigattest, samsvarserklæring (elektrisk), monteringsbevis og samsvarserklæring (ildsted) og våtromsertifikat/garanti.

Vi har et skjema som sendes styret for arbeider i tilknytning til oppussing og rehabilitering av leiligheter/seksjoner. **Skjemaet finnes på vibbo.**

Bakgrunnen er bl.a. ønsket om å ivareta seksjonseierne og sameiets interesser for senere dokumentasjon, og endringene i avhendingsloven som kom 1. januar 2022 som regulerer kjøp og salg av brukt bolig.

Infrastrukturen i leilighetene må ikke endres uten søknad til styret. Seksjonseier er også ansvarlig for at håndverkere blir gjort kjent med reglene for bilkjøring og parkering på gangveiene, at heisene kun er personheis og ikke vareheis.

Søknadsplikt til styret

– se især vedtektenes §§ 2, 12, 6 og 20 og husordensreglene punktene 2, 12, og 21

Sameiet har fastsatt søknadsplikt i vedtektene og husordensreglene.

Søknadsplikt foreligger i forbindelse med alle bygningsmessige inngrep som blant annet påvirker/berører:

- byggets bærende konstruksjoner
- bygningenes brannceller, herunder peis/ildsted/pipelep
- bygningenes felles rør- og ledningsopplegg
- legging av fliser og annet fast belegg på terrasser

Utleie skal meldes til styret – skjema finnes på Vibbo.

Kabel-TV og internett

Sameiet har avtale med Telenor med produktet Frihet Medium. Det gir fra 1. mars 2025 som standard en bredbåndshastighet på 150 mbps og mulighet til å øke hastigheten opp til 1000 mbps med ekstra poengpakker.

Avtalen innebærer at alle beboere har fått utlevert en dekoder (T-We Box II) og en WiFi Ruter II samt en WiFi Forsterker II for de store (gjennomgående) leilighetene.

Den utleverte dekoderen samt WiFi Ruter II og WiFi Forsterker II med tilhørende kabler tilhører Telenor, og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting. Flytting skal meldes til Telenor slik at abonnement avsluttes og ny beboer kan opprette nytt kundeforhold.

Elektriske kjøretøy

Sameiet har etablert infrastruktur for elbil-lading. Tilknytning må avtales med sameiet. Informasjon om anlegget, tilknytning og vilkår for bruk finnes på Vibbo.

Nøkler og adgangsbrikker

Informasjon om bestilling og betaling av nøkler/brikker finnes på Vibbo. Alle bestillinger må forhåndsbetales.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenummer 7389703.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og dernest prøve å finne årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. **22 86 83 98** eller på e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden videre til forsikringsselskapet.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det en egenandel. Seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at røykvarslere og slukningsutstyr i seksjonen er i orden.

Sameiet har kun én rømningsvei, trappehuset/trappeoppgangen, alternativt brannvesenets stigebil. Derfor **må** trappehuset/trappeoppgangen alltid være fri for hindringer slik at folk ikke snubler i disse ved sterk røykutvikling, og slik at brannvesenet kommer fram. Tilsvarende gjelder for syketransport, flyttelass mv.

Møteplass ved brann er ved flaggstangen.

Gasspeis

Gasspeis skal kontrolleres hvert annet år av sertifisert gasstekniker.

Kopi av rapport skal sendes til styret.

Elektrisitet

Elektrisk vedlikehold er seksjonseiers ansvar innvendig i seksjonen og frem til og med sikringsskap. Kun autorisert elektriker skal benyttes. Det er tillatt å oppgradere til 3 x 40 A automatsikringer.

Vannrør og lekkasjer.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar er for innvendige vann- og avløpsrør fram til byggets hovedvannledning, det vil si der hvor rør fra en bruksenhet går sammen med rør fra andre bruksenheter.

Veilaget Generallunden

Veien Generallunden (GL) er en privat adkomstvei blant annet til GL 19 – 27 (vårt sameie) organisert i Veilaget Generallunden. Det er en utgiftsfordeling mellom vårt sameie og eiendommene med nr. 1,3, 5, 7 og 8, 10, 12, 14 i veien.

Tunstedet Ullern gård

Tomten på 8,4 mål med stabbur og grunnmursruiner fra hovedhuset og drengestuen på Ullern gård kjøpte sameiet av Selvaag Eiendom AS i 2016.

Stabburet er fra ca. 1850, dukkestuen fra 1887, grunnmursruinene til våningshuset fra 1700-tallet eller tidligere. Ikke tidfestet er grunnmursruinene til drengestuen, og springvannsbassenget (uten fontene) med beplantning rundt. Den gamle gårdsveien var mellom våningshuset og stabburet.

Stabburet - Ullern allé 79

Det er etablert et lite bibliotek her og arrangeres åpen bok-café ukentlig i sommerhalvåret. Bygningen har også vært brukt til kunstutstillinger, foredrag, jazzkonsert, internmøter og sosiale treff.

Dukkestuen står på sameiet eiendom og driftes av venneforeningen «Den Gamle Dukkestues Venner». Én gang i året arrangeres Dukkestuens Dag med kåseri, kaffe etc.

**Kontaktinformasjon finner du på sameiets side på vibbo:
vibbo.no/generallunden, og på oppslagstavlen i hver oppgang**

Styrets e-postadresse: styret@generallunden.no

Styrets postadresse:

S.1208 Generallunden Boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse - Sameiet har EHF

S. 1208, Generallunden Boligsameie
V/ OBOS Eiendomsforvaltning as
PB 6666 ST. OLAVS PLASS
0129 OSLO

Forretningsfører:

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
Kontaktperson: Hedda Trøan

Forsikringsavdelingen i OBOS: telefon. 22 86 83 98
e-post forsikring@obos.no.

Innbetalingsservice vedrørende fakturaer:

Tlf. 22 86 55 00
innbetalingsservice@obos.no

Eierskifte:

Tlf. 22 86 55 00
eierskifte@obos.no

Vaktmester:

Tor-Arne Johnsen
Ullern allé 69
0381 Oslo
Telefon: 911 34 268
E-post: vaktmester@generallunden.no

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 1208 Selskapsnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS 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 GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971481595

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 57

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering av årsmøtet - 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:

Jan-Erik Nielsen ble foreslått som møteleder i årsmøte.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

3. Valg av én til å føre protokoll og én eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Det er foreslått Hedda Trøan fra OBOS som protokollfører og Jan Oksum som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Valg av tellekorps

Vi skal ha ett tellekorps bestående av 4 personer. Disse blir valgt på møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtok 2 personer i tellekorpset. Ida Boye og Cato Halsaa ble foreslått som tellekorps.

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

|

Forslag til vedtak:

De innleverte registreringsblankettene og fullmaktene godkjennes som bevis for at vedkommende eiere er representert. De stemmeberettigede godtas som sum av frammøtte seksjonseiere og fullmakter.

✓ Vedtatt. 138 stemmer fordelt på 81 seksjonseiere tilstede og 57 fullmakter

6. Godkjenning av dagsorden

Sakslisten ligger fremlagt i årsmøteinnkallingen slik den blir gjennomgått.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sakslisten godkjennes slik den er fremlagt.

✓ Vedtatt. Det ble avgitt stemmer ved håndsopprekning. Forslag 1 vedtatt mot 28 stemmer for forslag 2.

Forslag til vedtak 2:

Det ble foreslått å behandle sak 10 Fastsettelse av honorar til styret før sak 9 Styrets forslag til budsjett

✗ Ikke vedtatt.

7. Styrets årsberetning

Behandling av styrets årsberetning som ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsberetningen tas til etterretning.

✓ Vedtatt.

8. Årsregnskap og ev godkjenning av dette

a) Behandling av årsregnskap som ligger vedlagt.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap behandlet og godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

9. Styrets forslag til budsjett

Behandling av styrets forslag til budsjett, som er inntatt i egen kolonne i årsregnskapet vedlagt.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett for 2025 tas til orientering.

✓ Vedtatt.

10. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelsen til styrets medlemmer foreslås satt til totalt kr 480 000.

Styrets innstilling

Det har det siste året vært økt arbeidsbelastning for styrets medlemmer, spesielt med arbeid i tilknytning til de omfattende prosjekter som er gjennomført med omlegging til fiber for TV/BB, rehabiliteringen av pipeløpene, og utredninger knyttet til ventilasjonspiper, sameiets røropplegg, og nye energikrav. I tillegg kommer mye arbeid med tilpasning til det nyutviklede regnskapssystemet og Vibbo.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.



Vedtatt. Årsmøtet gikk til avstemning på det mest omfattende vedtaket først. Det ble avgitt stemme ved håndsopprekning. Forslag 1 vedtatt med overveldende flertall mot 19 stemmer.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra John Arlo Ravlo. Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag fra Bjørner Holager. Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.



Ikke vedtatt.

11. Forslag fra styret – Vedtektene § 2, nytt ledd – hyblifisering

Styret ser et behov for å presisere § 2 i vedtektene slik at de er i klar overenstemmelse med Eierseksjonslovens § 49 g).

Hyblifisering innebærer at det legges opp til at det skal bo flere i leiligheten enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning. Vi ønsker å forhindre at det bos trangt. Hyblifisering vil føre til et økt press på våre fellesarealer, parkering og renovasjonssystem mv.

Eierseksjonsloven §49 g) angir at «Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.»

Det foreslås følgende ordlyd til nytt ledd i vedtektenes § 2 , satt inn som nest siste ledd da som 13. ledd: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. eierseksjonsloven § 49.»

Forslag til vedtak:

Følgende setning tas inn i sameiets vedtekter § 2, som 13. ledd: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. eierseksjonsloven § 49.»



Vedtatt. Det ble avgitt stemme ved håndsopprekning. Vedtatt mot 2 stemmer

12. Forslag fra styret - Ordensreglene pkt 12.9, nytt 2. ledd - montering av røyksuger på pipeløp

Alle pipeløp i sameiet er nå rehabilitert, og vår entreprenør mener at det ikke er nødvendig med elektrisk drevne røyksugere. De har påpekt overfor styret at slike vifter kan føre til problem for nabopipeløp. Styret mener derfor at montering av elektrisk drevne røyksugere på sameiets pipeløp ikke skal være tillatt. Når det gjelder vinddrevne røyksugere (aspiratorer), er sameiets erfaring at disse som regel står stille og således har ingen effekt. Styret foreslår et nytt andre ledd i Ordensreglene pkt 12.9: «Montering av elektrisk drevet røyksuger på pipeløp tillates ikke.»

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Følgende setningen tas inn i sameiets ordensregler pkt 12.9, som 2. ledd: «Montering av elektrisk drevet røyksuger på pipeløp tillates ikke.»

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Montering av elektrisk drevet røyksuger på pipeløp tillates ikke enkeltvis uten samtykke fra styret.

Vedtatt. Årsmøte gikk først til avstemning for eller i mot endring av husordensreglene. Avstemning foregikk med håndsopprekning. 20 stemmer mot, overveldende flertall for endring av husordensreglene.



Årsmøte gikk deretter til votering på forslag 1 og forslag 2.

Forslag 2 fikk flertall mot 32 stemmer for forslag 1.

13. Forslag fra styret – Rehabilitering kulvert mellom UA 51 og 53

Det er i styrets beretning redegjort for utviklingen i saken. Vedtak ble fattet i denne saken i ordinært årsmøte 2024. Styret mottok 4. september 2024 et krav fra mer enn 10 % av sameiets seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte med forslag om at årsmøtevedtaket 16. april 2024 om oppgradering/forsterkning av kulverten kjennes ugyldig og skrinlegges. Se vedlegg (kun side 1 er vedlagt, de øvrige 5 er ytterligere underskrifter).

Det ble lagt frem et tilstrekkelig antall underskrifter som kvalifiserer for behandling i ekstraordinært årsmøte. Seksjonseierne fremførte at det burde være tilstrekkelig om saken behandles på neste ordinære årsmøte, og styret sluttet seg til dette.

Vedtaket på årsmøtet er etter styrets oppfatning gyldig fattet. Styret har fulgt opp vedtaket og innhentet utdypende estimat som kunne gi grunnlag for en anbudsrunde. Først i januar 2025 mottok vi estimatet. Det er ikke bedt om tilbud på prosjektet.

Vi har nå et godt estimat og grunnlag for hvordan en oppgradering kan gjøres. Kostnaden er høy, ca. kr. 4 mill. Styret foreslår derfor at oppgraderingen ikke gjennomføres nå.

Forslag til vedtak:

Årsmøtets vedtak i 2024, sak 10, om at styret gis i oppgave å innhente tilbud og engasjere entreprenør for gjennomføring av prosjekt om forsterkningen av kulverten mellom blokk 13 og 14 for å få til en løsning til å tåle en kjøretøysvekt på inntil 7,5 tonn, oppheves.



Vedtatt. Det ble avgitt stemme ved håndsopprekning. Forslag vedtatt mot 2 stemmer

14. Forslag fra Ravlo - Opphevelse av vernebestemmelser for sameiets eiendom

Fremmet av: John Ravlo

På midten av 1980-tallet arbeidet Oslo kommune med en plan for verneverdige Akergårder. En av gårdene var Øvre Ullern gård. I 1986 vedtok Oslo kommune en reguleringsplan for en del av vår eiendom. Den ble regulert til «Spesialområde – Bevaring». Arealet er området rundt stabburet og brannruinen mellom UA71-77, UA51-55 og grensen mot Ullernparken, totalt ca 4,8 mål.

For dette området sier reguleringsplanen som ble vedtatt i 1986 (og som fremdeles er den som gjelder for dette området) følgende:

Innenfor spesialområde – Bevaring, skal våningshus, stabbur og drengestue bevares.

Eksisterende bygninger skal brukes til «aktivitetshus» (tilhørende anlegg) for bydelen, eventuelt tomt for offentlig bygning eller allmennyttig formål.

Dukkestuen ble flyttet hit i 2019 og er ikke omfattet av vernebestemmelsene fra 1986.

Etter brannen i 1988 er det kun stabburet som står igjen av de tre bygningene som ble vernet i 1986. Mesteparten av grunnlaget for vernevedtaket er derfor borte.

Når en eiendom er vernet gjelder spesielle bestemmelser for endringer av eiendommen. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten må trekkes inn i mye større grad enn for eiendommer uten vern. Vil vi endre farge/utseende på stabburet, legge nytt tak, eller gjøre andre endringer må det godkjennes av kommunen. Hvis vi ikke vedlikeholder en vernet bygning på tilfredsstillende måte, kan kommunen pålegge oss å gjennomføre utbedringer. Det er uklart om kommunen kan gi noen pålegg om utbedring av brannruinen da de byggene som var vernet forsvant med brannen i 1988.

Når vi eier en eiendom som er vernet, har vi som eier ikke full råderett over vår egen eiendom. Vi må forholde oss til pålegg og beslutninger som fattes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og vi kan bli pålagt ekstraavgifter. Siden de to viktigste bygningene for vernebeslutningen i 1986 for lengst er borte, er verneverdien betydelig redusert. Det kan stilles spørsmål ved om vernet fremdeles har noen hensikt.

Nå bør vi jobbe for å få full kontroll over vår egen eiendom igjen. En oppheving av den spesielle reguleringsplanen for denne delen av eiendommen vil også kunne fjerne bestemmelsene om at stabburet er regulert til «aktivitetshus for bydelen» og tomten regulert til «tomt for offentlig bygning eller allmennyttig formål». Vi kan da få full kontroll og eventuelle endringer i bygning eller bruk av arealet vil først og fremst bli en sak for vårt eget styre og årsmøte.

Ravlo's forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret skal arbeide for å oppheve reguleringsbestemmelsene for den delen av vår eiendom som er regulert til «Spesialområde – Bevaring» slik at det får samme regulering som resten av parken vår og slik at styret og årsmøtet får kontroll med bruken av tomten og stabburet.

Styrets innstilling

Vi arbeider med langsiktig vedlikehold for stabburet som er på gul liste. Dette foregår i samarbeid med Oslo kommune og Byantikvaren. Området rundt stabburet er regulert i en reguleringsplan fra før hovedhuset brant. Innenfor sameiets tomtегrenser har vi tre områder med ulik vernestatus.

Styret ønsker at dagens vern av området ikke skal forstyrres av endringer i regulering, for derigjennom å sikre at park og bomiljø skal eksistere videre i sin nåværende form. Vi ønsker derfor ikke å åpne for en debatt om ny reguleringsplan for området. Vedtak av det innsendte forslaget frarådes.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget støttes ikke.

I

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.

15. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt som vedlegg bak i innkallingen.

Innstilling

Styret har innstilt kandidater til valg av medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteens medlem Martin T. Ege har bedt seg fritatt fra vervet som medlem av valgkomiteen, og Per Engeseth som var medlem døde tidligere i år. Birger Steen Ottesen er på valg, og har bekreftet at han er villig til å ta gjenvalg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jean-Christophe Parlange

Følgende stilte til valg:

Jean-Christophe Parlange

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Gjennestad

Lasse Haug

Inger Mari («Mia») Hedløv

Årsmøte gikk til votering for at en av kandidatene kun skulle velges for 1 år. 3 stemmer for. Samtlige ble valgt for 2 år.

Følgende stilte til valg:

Tove Gjennestad

Lasse Haug

Inger Mari («Mia») Hedløv

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nina Åtland

Følgende stilte til valg:

Nina Åtland

Medlem til valgkomiteen (2 år)

Følgende ble valgt:

Britt Engeseth

Christian Lorck

Birger Steen Ottesen

Følgende stilte til valg:

Britt Engeseth
Christian Lorck
Birger Steen Ottesen

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder: Jan-Erik Nielsen /S/
Protokollvitne: Jan Oksum /S/



VEDTEKTER FOR GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 25. november 1982
Endret i møte 20.04.95, 16.3.00, 8.4.08, 5.4.16, 26.04.17 og 08.05.17.
Revidert iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 i ekstraord. årsmøte 28.11.2018. Endret i
årsmøte 06.03.2019. Endret i årsmøte 20.04.2022. Endret på ordinært årsmøte 28.03.2023.
Sist endret på ordinært årsmøte 16.04.2024. Endret på årsmøte 01.04.2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Generallunden Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen av gnr. 10, bnr. 26 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet er organisert med årsmøte, styre og blokkansvarlige.

Sameiet består av 225 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. april 1982, og to tinglyste reseksjoner i 2004 og 2017.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonseier har tinglyst, eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegg, inkludert ev. areal beregnet for bod innenfor parkeringsplass, samt bruksrett til egen kjellerbod. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Bruksrett til parkeringsplass og boder kan ikke selges og fradeles seksjon. Hver seksjon skal ha en parkeringsplass. Styret kan samtykke i reseksjonering og salg hvis seksjonen er tillaget mer enn en plass forutsatt at plassen da legges til annen seksjon i sameiet, fortrinnsvis seksjon som er tillagt plass i samme garasjeanlegg. Utleie av plass og boder til leietagere ikke bosatt i sameiet tillates ikke uten samtykke fra styret.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til terrasser og balkonger/verandaer tilknyttet den enkelte bruksenhet. For markterrassene på terrassensiden gjelder bruksretten t.o.m. betong blomsterkasse. For markterrasser på balkong/verandasiden gjelder bruksretten frem til felles gjerde.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jfr. eierseksjonslovens §23.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Kortidsutleie etter eierseksjonslovens § 24. 7 ledd begrenses til 60 døgn. Kortidsutleie skal meldes til styret for registrering.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre fellesarealer, fellessanlegg, utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Det samme gjelder for legging av fliser eller annet fast belegg på bruksenhetenes terrasser og balkonger.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for seksjoner med tilsvarende størrelse og romløsning i sameiet, krever samtykke fra årsmøte i sameiet med 2/3 flertall, jfr. Eierseksjonsloven § 49.

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. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter den enkelte leilighets størrelse i kvadratmeter slik den fremkommer i seksjoneringsbegjæringen(e).

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis. Styret kan beslutte at forskuddsvis betaling er månedlig eller kvartalsvis.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Utgifter forbundet med heisene anses som særutgift for de seksjonseiere som har heis og fordeles likt mellom disse.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet i samsvar med eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal i samsvar med eierseksjonslovens §32 holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stoppekran for vann) inn til bruksenheten og for elektriske ledninger til og med bruksenhetens hovedsikring.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt angitt i eierseksjonslovens §32 annet ledd bokstav i) omfatter kun innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av endringer utført på utvendige fasader, bygningsmessige forandringer og innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som seksjonseieren har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og ev. fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike 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 skal tillates.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter videre innsiden av terrasser og verandaer. Dette gjelder særlig plikt til å fjerne is og snø, og holde sluk åpne, slik at skade på andre bruksenheter og fellesareal unngås. Seksjonseiere med markterrasse har den innvendige vedlikeholdsplikten av markterrassen innenfor bruksrettsområdet som fremgår av vedtektenes § 2. Dette omfatter bl.a. plikt til å sørge for at beplantning/vegetasjon holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, dekkes av seksjonseier.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like i samsvar med eierseksjonslovens §33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles varmtvannsberedere og utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, herunder nødvendig utskifting av slike.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAGERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Tilsvarende gebyr skal betales ved all form for leie eller fremleie som skal meldes og registreres av sameiet/forretningsfører.

§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret bestemmer fordelingen av styregodtgjørelse vedtatt av årsmøtet.

Styret skal for årsmøtet foreslå 3 medlemmer til valgkomité når det skal foretas valg.

Forretningsfører kan representere seksjonseierne i samsvar med eierseksjonslovens §62.

§ 8 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og

minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering, herunder godkjenne innkalling, godkjenne dagsorden, velge møteleder, velge en seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder og velge en referent.
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående år og eventuelt godkjenne dette
- Styrets forslag til budsjett
- Vedta godtgjørelse til styret for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité, når valgperioden er utløpt.
- Valg av revisor ved behov.

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 12 ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene jfr Eierseksjonslovens §50.

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 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 medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 13 HABILITET

STYRET

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

ÅRSMØTET

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Andre ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap, utarbeides årsberetning og årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært

årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet beslutte at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 19 VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomitéen velger selv leder og nestleder. Valgkomitéen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som skal velges av årsmøtet.

Valgkomitéen skal informere seksjonseierne i forkant om innstillingen og litt om deres bakgrunn. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til årsmøtet iht. § 11.

Medlemmene av valgkomitéen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

§ 20 ELEKTRISK OPPLADBARE KJØRETØY

En seksjonseier kan etter inngåelse av avtale med styret bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider for parkeringsplass(er) tilhørende bruksenheten. Lading av elektrisk oppladbare kjøretøy via andre kontaktpunkter er ikke tillatt.

§ 21 BREDERE PARKERING (HC-PLASSER)

Sameiet har anlagt og disponerer to parkeringsplasser som forbeholdes seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov (parkeringstillatelse for forflytningshemmede, dvs. HC-kort fra kommunen) for bredere plass. Disse

seksjonseierne kan få tilgang til slik plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge seksjonseieren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

ORDENSREGLER for **GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på
årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17, 18.04.18 og 06.03.19, 22.04.2022,
16.04.2024 og 01.04.2025



Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99
e-post: oef@obos.no

Styrets e-post adresse:
styret@generallunden.no

Sameiets hjemmesider:
www.generallunden.no

Forord

Ordensreglene skal bidra til at Generallunden boligsameie forblir et harmonisk naboskap, med trivsel for alle. De beskriver beboernes rettigheter og forpliktelser, og er et supplement til sameiets vedtekter, jfr. § 2,9.ledd.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått, og endret ved behov, når det kommer nye bestemmelser i lovverk, forskrifter og når styret finner det nødvendig. Endringsforslag kan også fremmes av seksjonseiere og styret som behandles på årsmøtet, eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg. Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie.

1

Generelt

1.1 Seksjonseiere, beboere og leietakere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til bruksenheter ved besøkende samt håndverkere.

2

2.1 Særskilte meldinger fra styret til seksjonseierne er å betrakte som midlertidige ordensregler.

3

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4

Motorkjøretøy og parkering

All kjøring inne på boligområdet og i garasjeanleggene må skje med stor aktsomhet.

4.1 Bilkjøring på gangveiene er kun tillatt for kjøring av funksjonshemmede, sykefrakt, møbeltransport og flyttelass. Motorsykkel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

4.2 Parkering er bare tillatt på de registrerte plasser i garasjeanleggene innenfor oppmerket areal, på gjesteparkeringsplassene utenfor bommene og på gjesteparkeringsplassene mellom blokk 14 og 15.

Parkeringsplassene i garasjen kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy, motorsykler, mopeder og mc-er, tilhengere o.l., og/eller sykler, innenfor oppmerket felt. Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

Parkering er ikke tillatt på gangveiene eller foran inngangsdørene. Dette av hensyn til fremkommelighet for andre så som utrykningskjøretøy. Dersom et kjøretøy av nødvendige grunner blir stående på en gangvei uten tilsyn over noe tid, skal det legges lapp i bilvinduet med navn og telefonnummer slik at andre kan få varslet om behov for flytting av kjøretøyet.

El-sparkesykler skal ikke henseses på våre gangveier.

4.3 Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt beboernes gjester for korttidsparkering inntil et par, tre døgn, og skal ikke benyttes til parkering for beboerne.

4.4 Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar.

4.5 Seksjonseierens kjøring til- og fra inngangene i blokk 14 og 15 bør fortrinnsvis skje gjennom garasjeanlegget. Unntak gjelder for eksterne aktører. Dette for å begrense uvedkommende innsyn, og tilgang til garasjeanlegget.

4.6 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider. Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplede utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplede sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.7 Det er ikke tillatt å bore i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene. **Gulvet** i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke fra 2017/2018. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne i bodene. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømledende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling. Gulvet har katodisk beskyttelse

Søylene i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71 og 73) har katodisk beskyttelse.

Søylene i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

Gavl- og skillevegger mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.

Dersom man er ansvarlig for hulltagning slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.8 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasje plass.

4.9 Kjøring som pakkelevering, matlevering, hjemmetjeneste, taxi og rosa busser ønskes ikke, men ved behov må all kjøring skje med aktsomhet. Is- og fiskebil skal ikke kjøre inne på boligområdet. Disse kan benytte sameiets gjesteparkeringsplasser ved bommene (ved UA 77 og Generallunden)

5

Håndtering av avfall

Vi har kildesortering, og følger Renovasjonsetatens regler.

5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo".

5.2 **Papp/papir/kartong** kastes i sameiets papirbeholdere iht. sorteringsguiden. Esker/kartonger skal slås fra hverandre og flatpakkes.

5.3 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden. Bygningsavfall skal ikke kastes i avfallsrom, eller i sameiets container, det leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.

6

Vann og avløp

6.1 Alle rom i bruksenheten/seksjonen må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn normalt organisk avfall fra individer og toalett-papir må ikke kastes i WC.

6.2 For å redusere skadeomfanget etter vannlekkasje/rørbrudd mest mulig, gjelder følgende: Seksjonens (bruksenhetens) hovedkraner for varmt og kaldt vann **stenges** ved lengre fravær.

6.3 De seksjonseiere som selv har bekostet installasjon av privat vannkran på terrassen, er ansvarlig for at all bruk og behandling ikke blir til skade eller sjenanse for naboer og sameiet. Langtidsvanning uten tilsyn må bare gjøres med svetteslange og kontrollert bruk med god tidsbryter. Vann må ikke renne konstant til trauene over lenger tid.

Sameiet er ikke ansvarlig for frost- og vannskader som måtte oppstå grunnet feil bruk eller uaktsomhet. Slike skader, også følgeskader, er seksjonseiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende seksjonseier, selv om sameiet må foreta utbedringene.

6.4 Vannrennen på terrassen må holdes fri for løv og andre fremmedlegemer. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens vannrenne der slik passasje finnes. Det må ikke legges gulv oppå eller

monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden. Det må ikke legges fliser etc. under terassetrauet utenfor vannrennen.

6.5 Dreneringsrør fra bunnen på terassetraueene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret

6.6 Sameiets eiendommer er forsikret. Dersom det oppstår skade i bruksenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmester ordinære arbeidstid kontaktes rørlegger ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.

7

Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under **full kontroll**. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

8

Støy og ro

8.1 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboer.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor bruksenhetene, slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 2300 til 0600 må det vises særlig hensyn slik at naboers nattesøvn ikke blir forstyrret.

I dette tidsrom er det ikke tillatt å bruke oppvask- eller vaskemaskin.

Støy fra musikk og sosialt samvær på terrassene skal holdes på et nivå som ikke forstyrrer naboene. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 alle dager.

10

10.1 For mindre arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2000 på hverdager, før kl. 0900 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og helligdager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang. Jf. forordets 4. ledd.

10.2 Teppebanking på terrasse og balkong bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tøking av tøy på terrasser og balkonger må ikke være synlig for andre. Tørkestativ på terrasse og balkong skal ikke være høyere enn 90 cm.

Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene og balkongene, og det må tas behørig hensyn til naboene.

10.3 Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som seksjonseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt, skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Perioder over flere timer med vedvarende støy, skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid mellom kl. 0800 og kl. 1600 fra mandag til og med fredag.

11

Fellesarealene

11.1 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass. Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l. Mopeder og MØer parkeres i garasjene. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes. Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

11.3 I garasjeanleggene utenom bodene, kan det ikke oppbevares møbler, hvitevarer eller andre gjenstander. Motorkjøretøy, motorsykler, mopeder og mc-er, tilhengere o.l., og/eller sykler, kan plasseres innenfor oppmerket felt.

11.4 Tobakksrøyking er forbudt i alle innendørs fellesarealer.

12

Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknadsplikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Styrets vurdering skal følge eventuell etterfølgende søknad til offentlig myndighet. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassiden (der trauet står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

12.3 Levegger/sidevegger på terrassene skal godkjennes av styret. Elementer som er satt opp uten styrets godkjenning, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp én type som er godkjent av styret.

12.4 Oppsetting av antenner, herunder parabolantennene er ikke tillatt men kan godkjennes av styret, såfremt de plasseres slik at de ikke er synlige utenfra og fra naboene.

12.5 All utvendig maling og beis består av forskjellige produkter med spesielle egenskaper. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Dersom noen ønsker å fornye utvendige overflater, må det skje med rett produkt og riktig farge. Arbeidet kan i de fleste tilfeller utføres av håndverker som styret skal godkjenne. Malings- og beisprodukter leveres/bekostes av sameiet. Nye markiser og markiseduk som skiftes ut, skal ha farge som harmonerer med fasadefargene.

12.6 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboeksjonene. Bruk filtknotter under stolbena. Gamle heldekkingsstepper skal fjernes helt.

12.7 Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipeløp, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre bruksenheter, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjenning, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg, er seksjonseier pålagt å bruke **foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse**.

Alt arbeid med våtrom og bad skal være iht. Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, og iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter bl.a. TEK 17. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.9 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan gi støy/vibrasjon er ikke tillatt.

Montering av elektrisk drevet røysuger på pipeløp tillates ikke enkeltvis uten samtykke fra styret.

12.10 Ved brudd på disse bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

13

Heis, heisdør og garasjeport

13.1 Oppstår det brann i bygningen skal heisene **ikke** brukes.

13.2 NB! Heisdørene må **ikke** holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Dette kan medføre stopp av heisen. En slik stopp koster mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

13.3 Stopper heisen skal vaktmester varsles omgående. Det er hans oppgave å avgjøre om heisleverandør skal varsles. Hvis vaktmester ikke er tilgjengelig, skal styreleder eller et styremedlem varsles.

13.4 På samme grunnlag må garasjeportene ikke holdes åpne i lang tid ved å skygge for det elektroniske øyet. Ikke kjør gjennom garasjeporten på rødt lys.

14

Brann, brannslukkeutstyr m.m.

14.1 I vårt sameie der alle boenhetene er selveiet, er det **eiers** ansvar at boligen er utstyrt etter forskriftene med slukkeutstyr og røkvarslere. Det er seksjonseiers ansvar at slukkeutstyr blir kontrollert/vedlikeholdt hvert 5. år av en kompetent person med godkjenning.

14.2 Det er derimot **brukeren** av boligen som er ansvarlig for løpende egenkontroll av materiellet. Under dette hører at pulverapparater hvert halvår skal vendes opp ned flere ganger, så pulveret ikke pakker seg. Husbrannslanger skal være funksjonsdyktige og batteri skiftes i røkvarslere.

14.3 Dersom det oppstår brann skal branninstruksen følges, og i bygninger med heis er det forbudt å bruke heisen.

14.4 Trappehuset (trappeoppgangen) er, med noen få unntak, den eneste rømningsvei fra boligene når det oppstår branntilløp eller brann. Alternativet er Brann- og redningsetatens stige bil, der denne kan komme til. Trappehuset, dvs. rømningsveien, skal **til enhver tid være ryddig og fri for alle hindringer** slik at Brann og redningsetaten, syke transport, flytte transport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg frem uhindret. Jf. pkt.11.1.

14.5 I garasjene er det brannslukkingsutstyr og egne nødutganger. Alle som bruker garasjene plikter å gjøre seg kjent med disse sikkerhetsforholdene.

15

Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. Skjema for bestilling finnes på vibbo.

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i bruksenheten. Blir noe av dette stjålet, må vaktmester/styre varsles umiddelbart, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på

sperring for uønsket adgang. Vaktmester/styre må likeledes varsles ved tap av mobiltelefon som har tilgang til sameiets garasjeporter.

15.3 Følgeskader, som oppstår grunnet gjenglemte nøkler/adgangsbrikker/mobiltelefoner som stjeles fra bil, belastes eier.

Diverse

16

16.1 Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av Brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene alltid være lukket iflg. brannforskriftene.

17

17.1 Beboerne plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanleggene for øvrig.

18

18.1 Enhver, som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har et legitimt ærend.

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringsselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

19

19.1 Navneskilt til ringepanel bestilles skriftlig av seksjonseier fra vaktmester, og blir montert av ham.

19.2 Sameiets standard postkasseskilt har betegnelsen "Skilt nr. 213" og bestilles av beboerne selv hos Jernia CC Vest eller i hvilken som helst Jernia-butikk. Det er plass til fire skriftlinjer på skiltet som leveres med én standard skrifttype. Det skal settes navneskilt på den enkelte seksjons entredør, der hvor tidligere eiers skilt har vært plassert. "Egenproduserte" skilt/lapper skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

20

20.1 Foring av fugler (dyr) på terrassene, balkongene og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetraueene. Terrassetrauplanter som henger ut over kanten må beskjæres så de ikke tilgriser underliggende terrasse. Furubusker som er plantet tidligere må beskjæres eller fjernes så barnålene ikke tilstopper avløpet.

20.3 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner pga. brannfare og forsøpling.

21

Utleie

21.1 Ved utleie og ved fraflytting av seksjon eller del av seksjon (garasje plass og bod regnes som del av seksjon) skal seksjonseier omgående melde fra om seksjonsnummer, utleiers navn og e-postadresse, leietakers navn, telefonnr. og e-postadresse til sameiets styre og vaktmester. Dette meldes via skjema som finnes på vibbo.

Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, må melde dette skriftlig til vaktmesters postkasse i Ullern allé 69.

21.2 Vaktmester besørger merking av porttelefon med leietakers navn, så snart melding om utleie er mottatt. Leietaker må selv sørge for navneskilt til postkassen, jf. pkt. 19.2

21.3 Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker får utlevert sameiets ordensregler og har gjort seg kjent med innholdet.

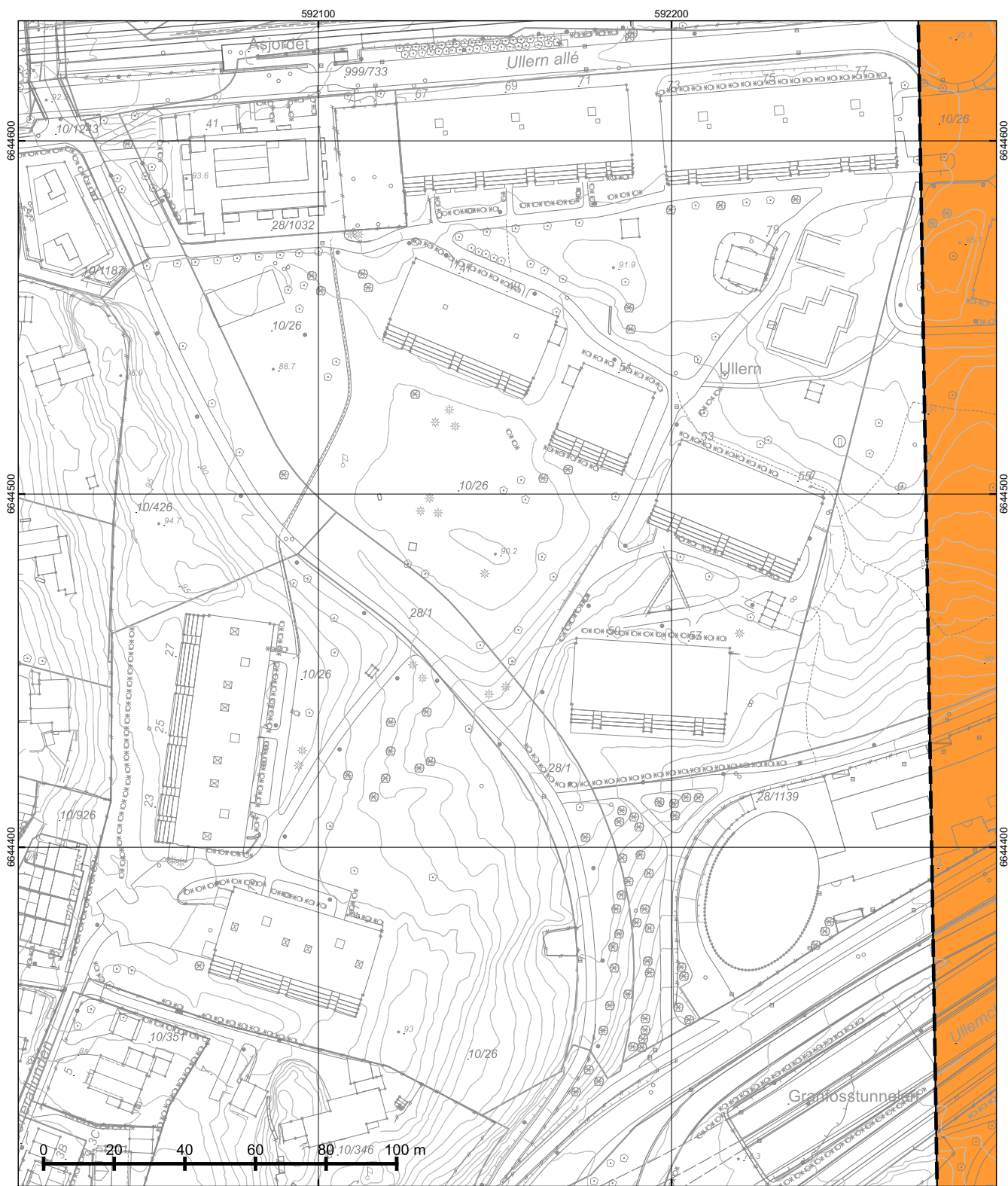
21.4 Seksjonseier må årlig, i god tid innen 1. oktober, melde fra om gjeldende leieforhold til sameiets styre, slik at leietakers adgangsrettigheter til fellesdører/garasjeporter opprettholdes.

22

Elbil og lading

22.1 Elbiler og ladbare hybrider tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendør. De skal kun lades via spesielt tilkoblet ladepunkt som er etablert gjennom særskilt avtale med sameiets styre, jf vedtektenes §20.

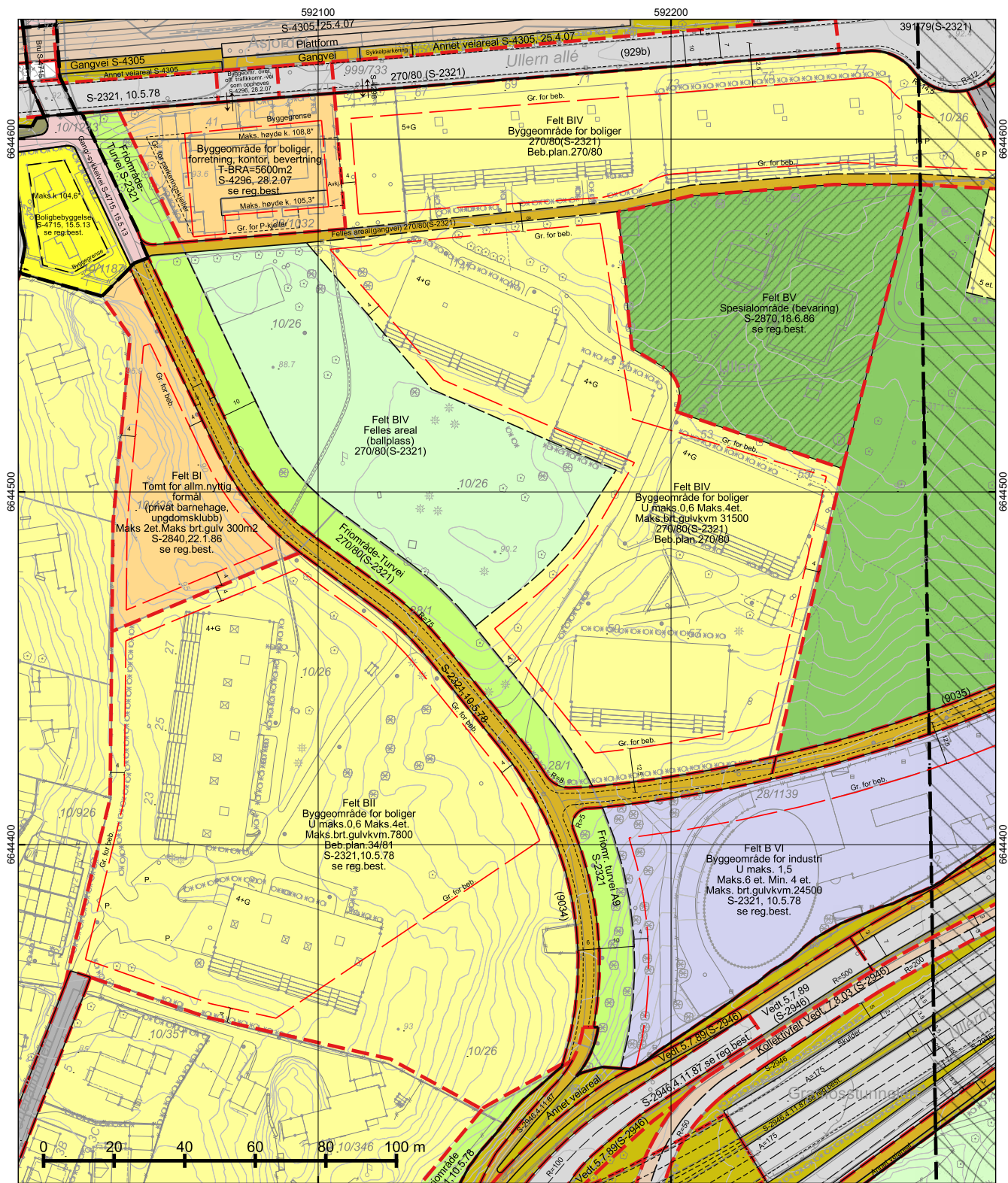
22.2 Regelverk med vilkår for tilknytning, bruk, avregning og betaling av sameiets infrastruktur fastsettes av styret.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra 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
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 153037/ 86526648 Deres ref.:	
	Adresse: Ullern allé 49 Gnr/Bnr: 10/26	Kommentar:	



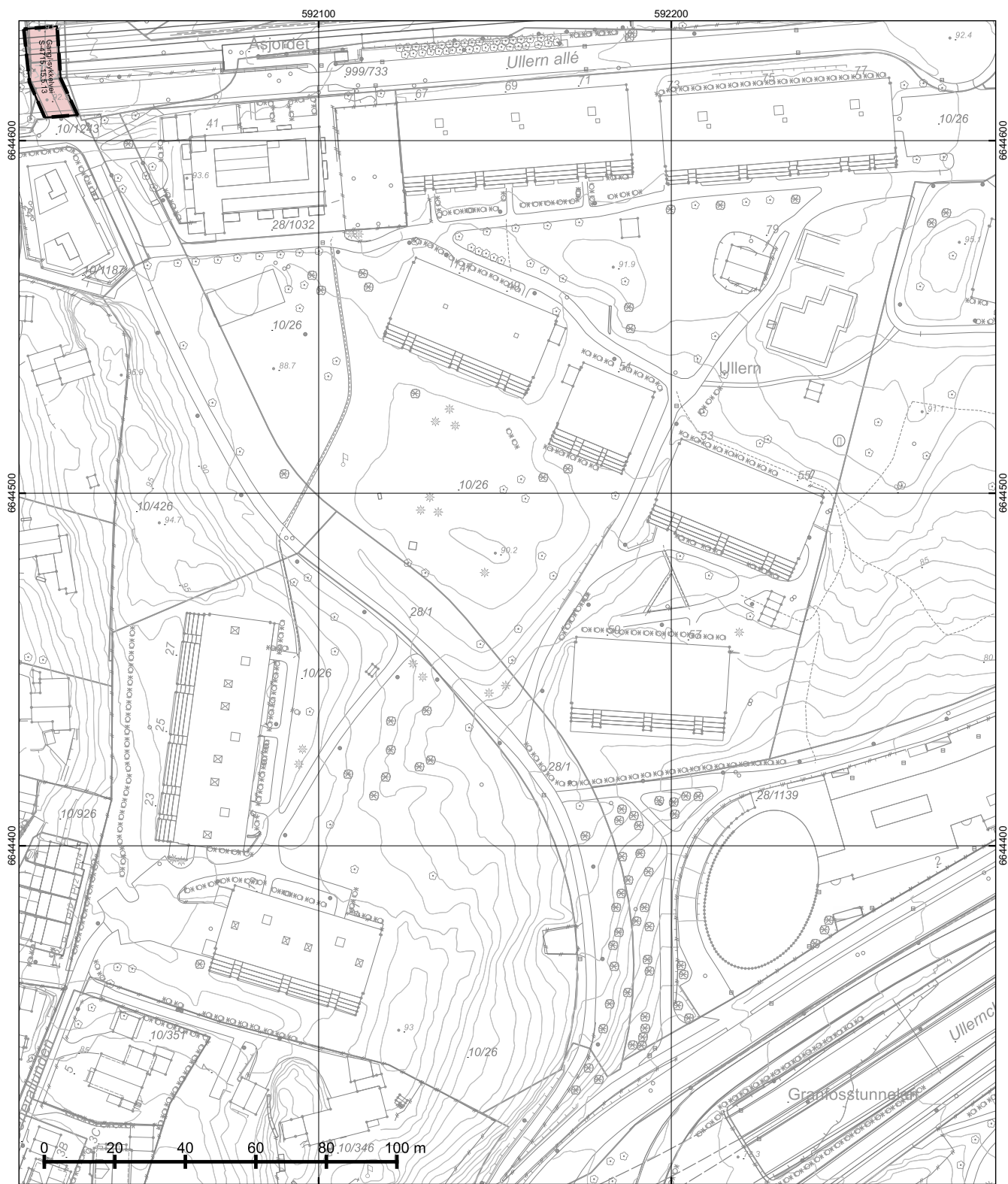
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 11.02.2026 Bruker: FME 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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 153037/ 86526648 Adresse: Ullern allé 49 Gnr/Bnr: 10/26	Deres ref.: Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153037/ 86526648

Adresse: Ullern allé 49

Gnr/Bnr: 10/26

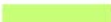
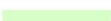
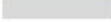
Deres ref.:

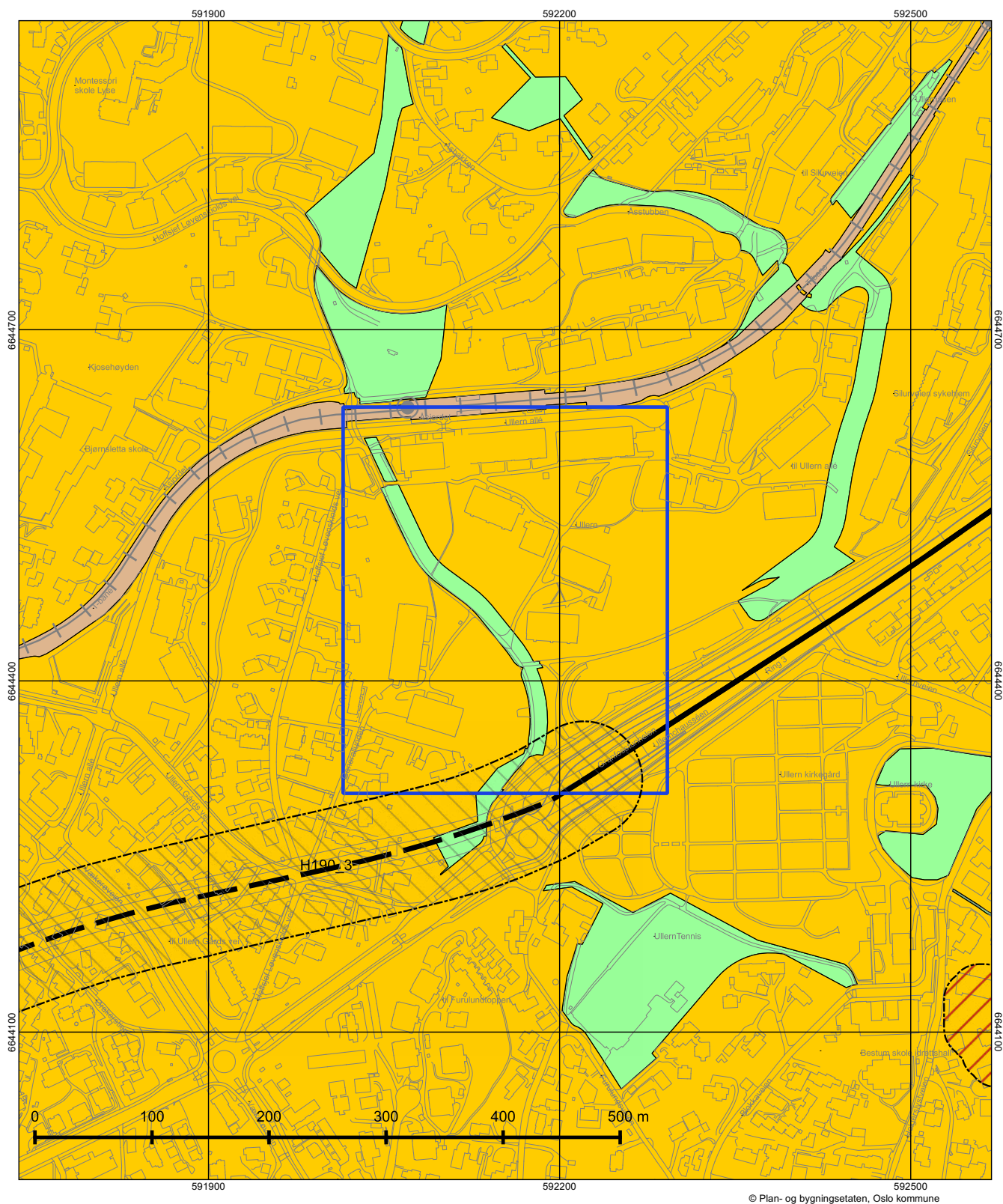
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	71 - Felles parkering		Regulert kjørefelt
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Bru
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	149 - Offentlig/allmennyttig		Inn-/utkjøring
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Brukar
	311 - Annet veiareal		
	313 - Skulder/bankett		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	614 - Grav- og urnelund		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	2010 - Veg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153037/86526648

Deres ref.:

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.



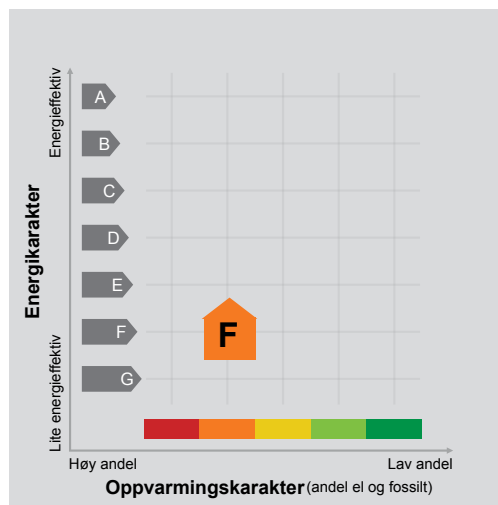
Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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

ENERGIATTEST



Adresse	Ullem allé 49
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	96
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80875266
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-223737
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1982

Bygningsmateriale:

BRA: 150

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 49	80875266	H0303	96	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	150 m²
Totalt BRA	150 m²
Oppvarmet luftvolum	360 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
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	0,86
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	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

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	16.6.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 402 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 515 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 402 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 845 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 556 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 402 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,6 %
--------------------------------------	--------



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 49
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