

**aktiv.**





Eiendomsmegler/ Partner

## Sindre Holt

**Mobil** 412 87 165

**E-post** sindre.holt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 4 453,-  
**Omkostn.:** Kr 238 950,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 743 403,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 229,-  
**Selger:** Anne-Lise Låstad  
Jørn Magne Bjerkvoll

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 138/141 kvm  
**Tomtstr.:** 50576.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 309  
**Snr.** 275  
**Oppdragsnr.:** 1007250148

# Stor og lys 4-roms på hele 138 m<sup>2</sup> med garasjeplass

Velkommen til Vækerøveien 139!

Boligen ligger i et populært og barnevennlig område på Ullern/Lysejordet. Nærområdet byr på flotte muligheter for friluftaktiviteter med Lysakerelven like ved, som er ideell for både bading og turgåing. Borettslaget har et bilfritt indre område med flere lekeplasser og grønne lommer, noe som gjør det svært trygt og attraktivt for familier med barn.

Sameiet har et felles treningsrom (sykler, tredemøller, apparater og frivekter) som kan benyttes hele året for bare kr 500/år.

Leiligheten kan fremheves med:

- 3 soverom
- 2 bad
- Innvendig bod
- Utvendig bod
- Tv/internett inkl.
- Varmtvann inkl.
- Garasjeplass
- Epoq kjøkken fra 2012
- Badekar og dusj på bad
- Meget stor stue som kan deles inn i flere soner



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	89
Reguleringskart .....	92
Meglerbrev .....	96
Årsberetning .....	101
Protokoll .....	142
Husordensregler .....	155
Vedtekter .....	157
Budskjema .....	170

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 14 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

-3. etasje

BRA-i: 138 kvm Entré, tre soverom, stue, kjøkken, to bad, bod

BRA-e: 3 kvm Bod på veranda

### TBA fordelt på etasje

-3. etasje

14 kvm Veranda

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til veranda. Verandaen er målt til ca 14,4 m<sup>2</sup>. Utvendig bod på veranda.

Boden er målt til ca 2,5 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

50576.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og barnevennlig område på Ullern/Lysejordet. Nærområdet byr på flotte muligheter for friluftaktiviteter med Lysakerelven like ved, som er ideell for både bading og turgåing. Borettslaget har et bilfritt indre område med flere

lekeplasser og grønne lommer, noe som gjør det svært trygt og attraktivt for familier med barn.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Lysejordet, evt. Joker som også er søndagsåpen. Gangavstand til Røa sentrum med Deichmanske bibliotek, koselige spisesteder rundt Røa Torg og et nyere Røa Senter som byr på det aller meste av servicetilbud, som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, vinmonopol, bank, apotek m.m. I tillegg finner du en rekke helsetilbud som treningssentrene Evy og SATS, Røa bad, tannlege, kiropraktor, legesenter, osteopat. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du CC Vest med et bredt utvalg av butikker, kun en kort sykkel tur unna. Offentlig transport er lett tilgjengelig med gangavstand til bussholdeplass i Vækerøveien og Lysejordet, T-banestasjonene på Røa (linje 2 Østeråsbanen) og Åsjordet (linje 3 Kolsåsbanen). Nede ved Lysaker finner du også togstasjon som tar deg fort til Asker, Drammen og Oslo Lufthavn.

For den aktive familien er det kort vei til flotte tur -og friluftsområder like utenfor døren, som bl.a. Mærradalen gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Selger informerer at det er mye markjordbær, rips, plommer og lignende som kan plukkes i området. Fine gangveier langs. Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanelegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark 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**

200-300 meter til Barnehage og 300-400 til skole, undergang under Vækerøveien på vei til skole, tilnærmet bilfritt, kun innkjøring til garasje.

### **Skolekrets**

Lysejordet skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Busstopp Møllefaret (linje 42, 42N) ca. 5 min gange.

T-bane fra Røa og Åsjordet, ca. 15 min gange.  
Lilleaker trikk (linje 13) ca. 23 min gange.  
Lysaker stasjon 7 min med bil, Oslo S 16 min

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga Kåsin

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk oppført i 1978 med betongfundamenter på fast grunn og støpt grunnmur. Støpt gulv på grunn. Etasjeskille i armert betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende elementer. Fasader i teglforblending, malt trepanel og pusset/malt betong.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Røa Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap/sikringer

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

Ja

Radonmåling i en periode over 8 uker i sameiet er foretatt nylig. Resultatet viser at vi ligger godt under grenseverdiene

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

for boligen?

Ja

Takst utført oktober 2025

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.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje over bakkeplan med -3 fra inngangen til boligblokken. Leiligheten inneholder entré

## **Standard**

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Veranda:

Utgang fra stue til veranda i stål- og betongkonstruksjoner. Verandaen er målt til ca 14,4 m<sup>2</sup>. Betongdekket. Fasade med liggende kledning. Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg. Utvendig bod er målt til ca 2,5 m<sup>2</sup>.

Romslig blomsterkasse som rekkverk. Rekkverkshøyde målt til ca. 61 cm.

Gulv:

Flislagt gulv på bad, kjøkken og i entré. Belegg i bod. Ellers laminat. Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater, malt mur og malt strie.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling). Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,27 m.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Radon:

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

Dører:

Profilerte, folierte innerdører.

Bad ved entré:

Flislagt baderom. Eier opplyser at baderommet ble "pusset opp" i 2011. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Eldre plastsluk. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap og lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Gulvmontert toalett. Mekanisk

avtrekksventil på vegg.

Bad ved soverom:

Flislagt baderom fra 2012. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plastsluk med synlig membran og klemring. Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Innfliset badekar. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Kjøkken:

Epoq kjøkkeninnredning fra 2012. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikholdt. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via spottere i himling. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn, dampovn og kombi kjøl/frys. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Vannledninger:

Synlige, interne vannførende rør i plast.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu.

Elektrisk oppvarming:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring (skrusikring) og 8 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Info fra takstmann:

Boligen ligger i en 6 etasjers terrasseblokk med inngang fra 6 etasje. For å komme til leiligheten må man ned 3 etasjer. Fra bakkeplan er dette 3 etasje opp. 4-roms leilighet med veranda. Beliggende i bydel Ullern.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Gjestebad/bad ved entré - sluk, membran og tettesjikt bad

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Balkong, terrasser og rom under terreng

- Overflater bod
- Etasjeskille
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Avtrekk kjøkken
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Ventilasjon bad
- Overflater gulv bad 2
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2
- Sanitærustyr og innredning bad 2

Kostnadsestimat for å lukke TG3 feil:  
200 000 - 500 000.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger ikke:

- Taklamper på soverom og stue medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser om at stekeovnen ikke fungerer optimalt. Blant annet lyset i stekeovnen fungerer ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telia om TV og bredbånd.

### **Parkering**

Garasjeplass med elbillader medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel). Ekstra garasjeplass kan leies via Investire AS.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 79529037

## Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### 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](http://www.nve.no)

### Energimerke

E

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 9 500 000

### Omkostninger kjøper

9 500 000 (Prisantydning)

---

4 453 (Andel av fellesgjeld)

---

9 504 453 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

237 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

238 950 (Omkostninger totalt)

250 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

253 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 743 403 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 755 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 758 103 (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 4 963 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 432 912 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 9 731 649 for år 2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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**

1/285

**Felleskostnader inkluderer**

Varmtvann, trappevask, kabel-TV, vaktmester, garasje, felles strøm og forsikring, drift og normalt vedlikehold, forretningsførsel m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 229

**Andel Fellesgjeld**

Kr 4 453

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

07.10.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Vestre Ullern Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

971278099

**Om sameiet**

Sameiet består av 286 seksjoner.

Vestre Ullern Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278099, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Gårdsnummer: 28- og bruksnummer: 309

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har 4 lån:

Lånenr: OBOS01-98207380296

Type lån: A

Restsaldo: 26.611.290,-

Restløpetid: 14 år 11 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

Andel av fellesgjeld: 146.391,-

Lånenr: OBOS03-98207626724

Type lån: A

Restsaldo: 2.175.170,-

Restløpetid: 3 år 1 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

Andel av fellesgjeld: 6.956,-

Lånenr: OBOS04-98207718769

Type lån: A

Restsaldo: 25.300.879,-

Restløpetid: 19 år 5 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

Andel av fellesgjeld: 111.017,-

Lånenr: OBOS05-98207988650

Type lån: A

Restsaldo: 75.000.000,-

Restløpetid: 29 år 1 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

Andel av fellesgjeld: 240.276,-

Lånet løper avdragsfritt fram til oktober 2024

IN-ordning på alle lån uteom lån OBOS03-98207626724. Disse kan innfris i sin helhet eller separat 2 ganger i året (mars / september).

### **Regnskap/budsjett**

Inntekter:

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 22 697 195,-.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -65 864 574,-. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at prosjektet ligger foran planen.

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger samt IN gav et underskudd på kr. 33 423 471,-.

Budsjett 2025:

Det er budsjettert med et overskudd, inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr.3 471 233,- for 2025.

Disponible midler:

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

--Hentet fra regnskapet 2024--

### **Styregodkjennelse**

Det krever ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og utleie/ fremleie.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd. Hundeeskrementer må fjernes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 309, seksjonsnummer 275 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/28/309/275:

26.08.1938 - Dokumentnr: 9861 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1938 - Dokumentnr: 10546 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1938 - Dokumentnr: 11090 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1938 - Dokumentnr: 13063 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1938 - Dokumentnr: 13585 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1939 - Dokumentnr: 5585 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1941 - Dokumentnr: 723 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1971 - Dokumentnr: 21816 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1975 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1976 - Dokumentnr: 13023 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1977 - Dokumentnr: 3724 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:23  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1977 - Dokumentnr: 5022 - Erklæring/avtale  
Rett til garasje plass nr 82

03.07.1984 - Dokumentnr: 33727 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1985 - Dokumentnr: 35205 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2005 - Dokumentnr: 15986 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:802  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2018 - Dokumentnr: 732789 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:6  
Bestemmelse om flomvoll  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1066399 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Investire Eiendom AS  
Org.nr: 933 521 826  
Bruksrett til 71 garasjeplasser  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1938 - Dokumentnr: 5251 - Fradelingsdokument  
Gjelder matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 28 BNR 5  
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

13.08.1938 - Dokumentnr: 9396 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:312

13.08.1938 - Dokumentnr: 9397 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:313

20.09.1938 - Dokumentnr: 11089 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:315

25.11.1938 - Dokumentnr: 14668 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:317

13.12.1938 - Dokumentnr: 15518 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:318

07.02.1939 - Dokumentnr: 1687 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:320

02.05.1939 - Dokumentnr: 6023 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:323

02.05.1939 - Dokumentnr: 6024 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:324

28.06.1939 - Dokumentnr: 9322 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:328

03.08.1940 - Dokumentnr: 5869 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:340

22.01.1941 - Dokumentnr: 722 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:352

30.10.1941 - Dokumentnr: 10920 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:378

30.04.1942 - Dokumentnr: 4567 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:384

30.04.1942 - Dokumentnr: 4568 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:385

31.10.1942 - Dokumentnr: 10105 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:397

03.03.1943 - Dokumentnr: 1871 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:412

07.03.1944 - Dokumentnr: 2097 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:436

19.11.1957 - Dokumentnr: 14274 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:643

08.03.1977 - Dokumentnr: 5022 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 275  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/285  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 285 SEKSJONER

19.04.1977 - Dokumentnr: 8132 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:932

19.04.1977 - Dokumentnr: 8133 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:933

19.04.1977 - Dokumentnr: 8134 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:934

14.10.2013 - Dokumentnr: 875555 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 275

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/285

10.03.2005 - Dokumentnr: 15986 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:802

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.11.1978

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ca. halvparten av det største badet i tilknytning kjøkkenet som er innredet og brukt som bad ikke er byggemeldt som dette. Delen hvor badekaret er, er angitt som "hobbyrom" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.11.1978.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Frits Kiærs vei 11 A - Oppføring av to eneboliger med felles parkeringskjeller, riving av garasje og småbebyggelse, flytting av avkjørsel og endring av eksisterende hus fra tomannsbolig til enebolig samt oppføring av underjordisk heis.

Saksnummer: 202306029

Siste bevegelse: Siste dok. 14.01.2025

Vesteråsveien 16 - 18 - oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller

Saksnummer: 202509801

Siste bevegelse: Siste dok. 24.09.2025

Vækerøveien 144 A - oppføring av tre tomannsboliger og riving av eksisterende bebyggelse

Saksnummer: 202511683

Vækerøveien 146 D-E - oppføring av to eneboliger - Hus A og B

Saksnummer: 202509076

Siste bevegelse: Siste dok. 24.09.2025

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

Karianne Øiestad  
Eiendomsmegler/ Partner  
Karianne.oiestad@aktiv.no

Tlf: 909 37 280

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

12.04.2026





3. Etasje  
Vækerøveien 139

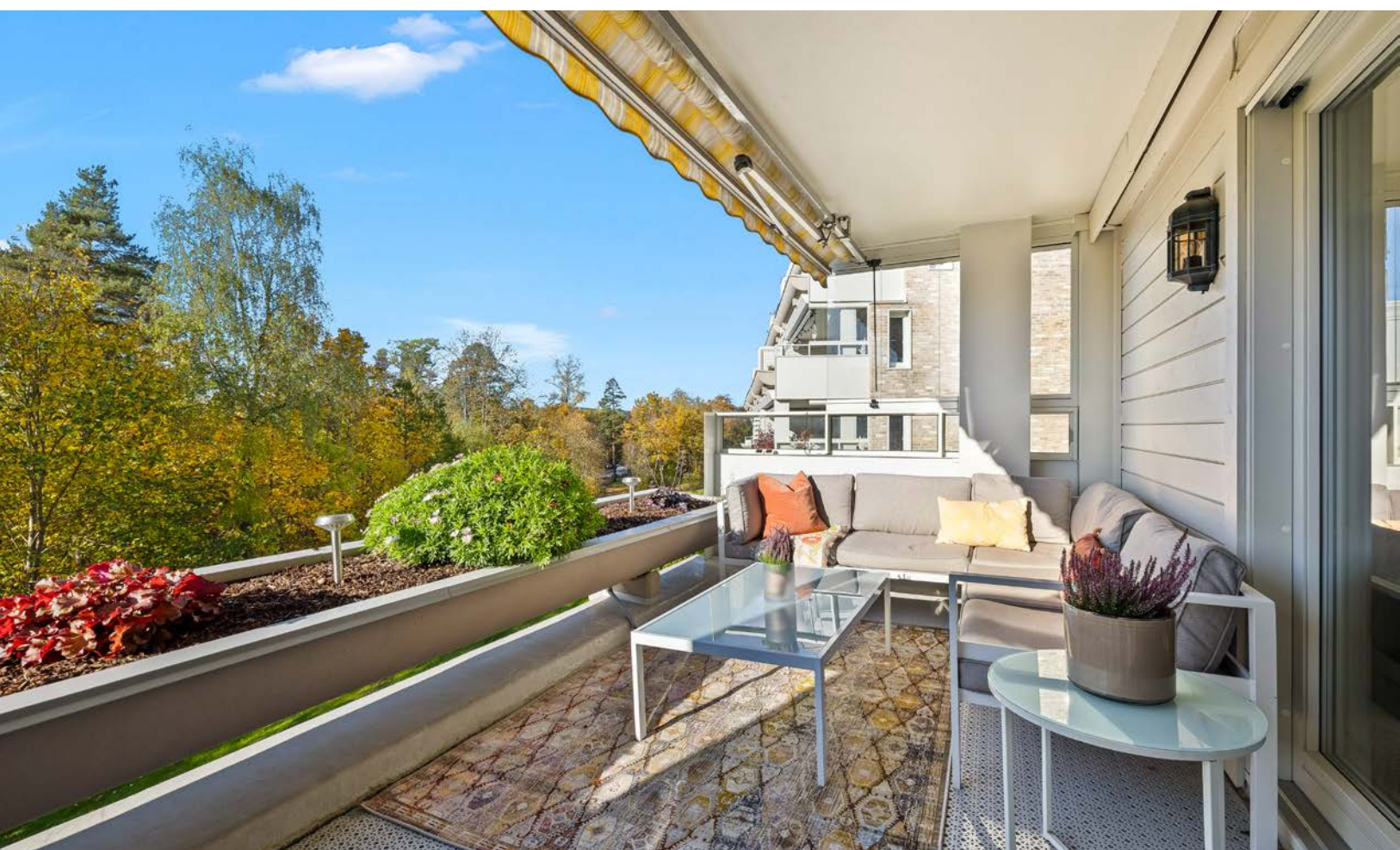


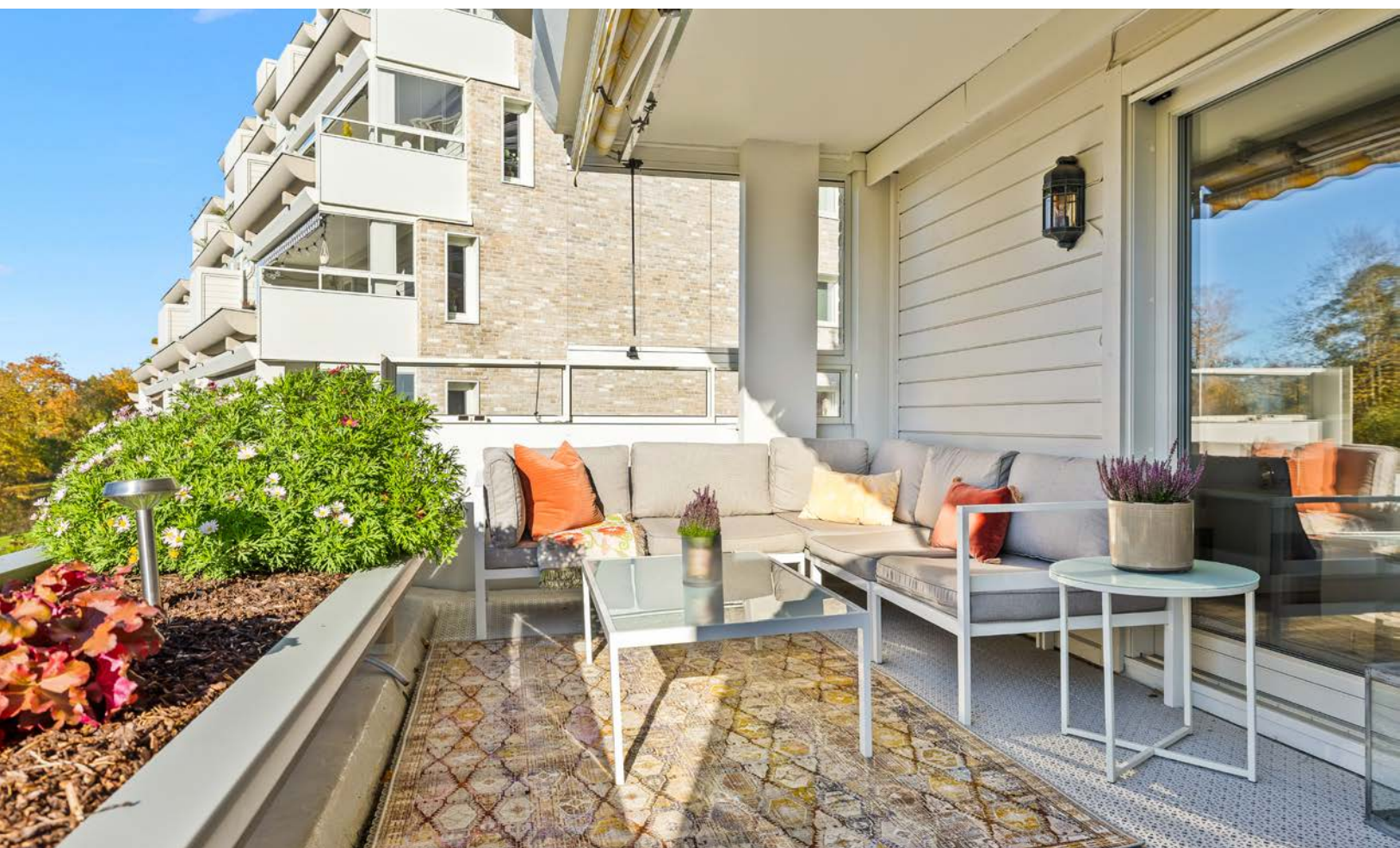
























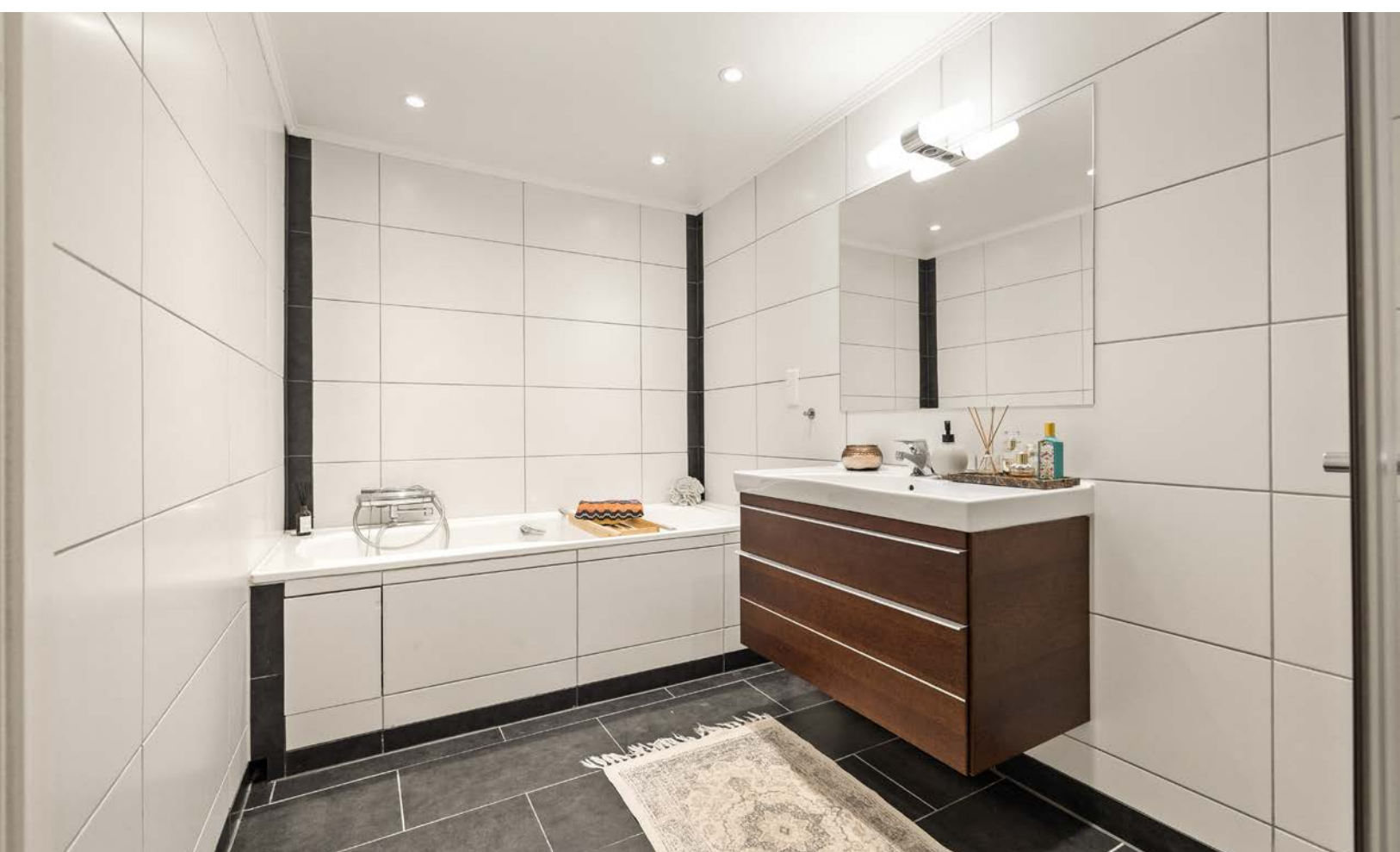






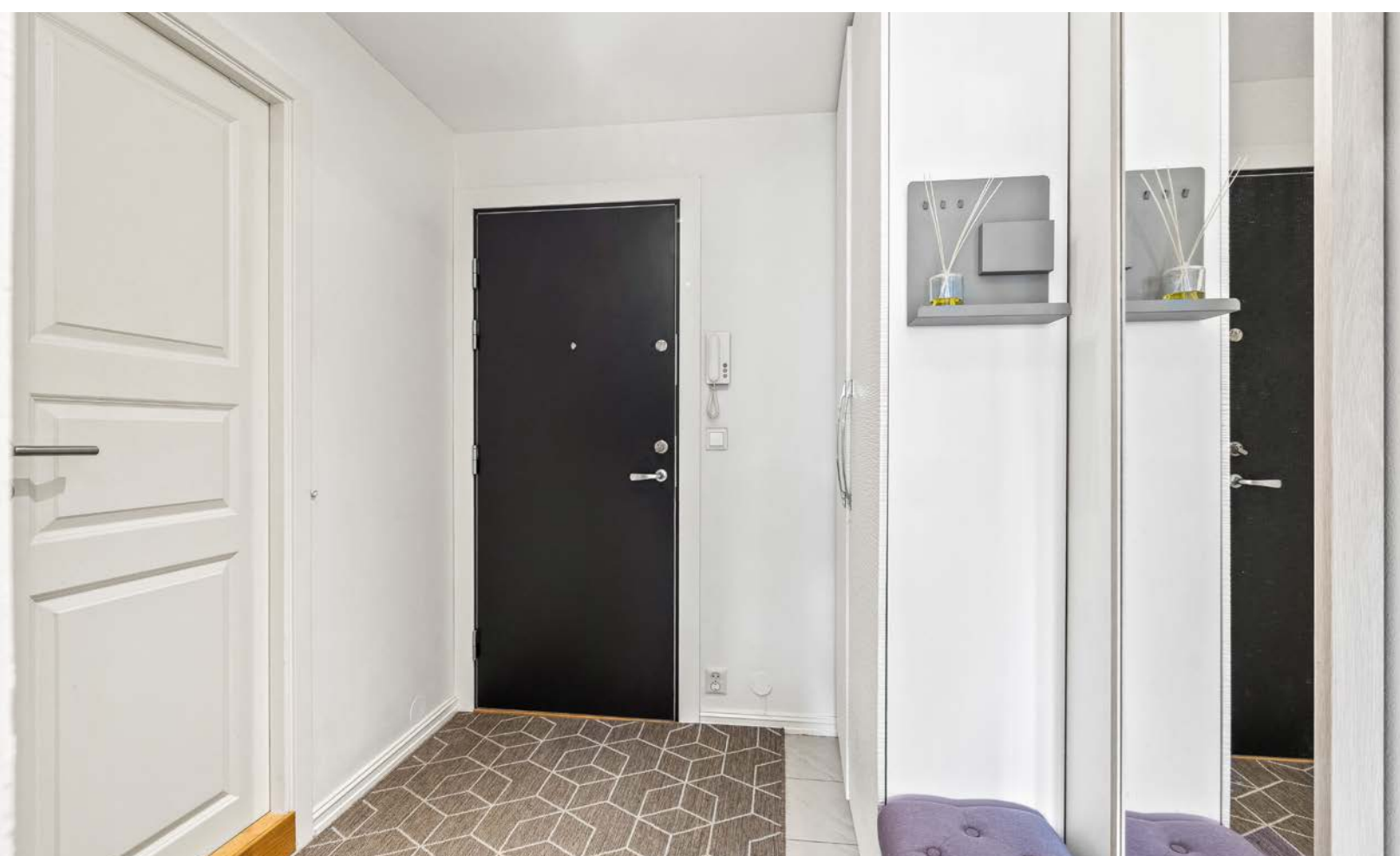


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Vækerøveien 139, 0383 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 28, bnr. 309, snr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 22030-25296

Referansenummer: KN5297

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

4-roms leilighet med veranda.  
Beliggende i bydel Ullern.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalter i vinduer.  
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til veranda i stål- og betongkonstruksjoner.  
Verandaen er målt til ca 14,4 m<sup>2</sup>.

Betongdekket.  
Fasade med liggende kledning.  
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.  
Utvendig bod er målt til ca 2,5 m<sup>2</sup>.  
Romslig blomsterkasse som rekkverk.

Våtrom -> 3. Etasje -> Bad v/ entré  
Flislagt baderom.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.  
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.

Våtrom -> 3. Etasje -> Bad v/ soverom  
Flislagt baderom fra 2012.  
Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Innfliset badekar.  
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2012.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikholdt.  
Innredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via spottere i himling.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn, dampovn og kombi kjøl/frys.  
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

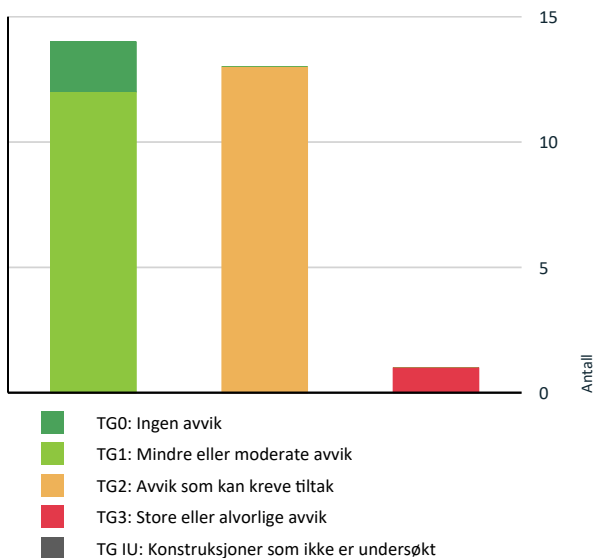
### 4-roms leilighet med veranda:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

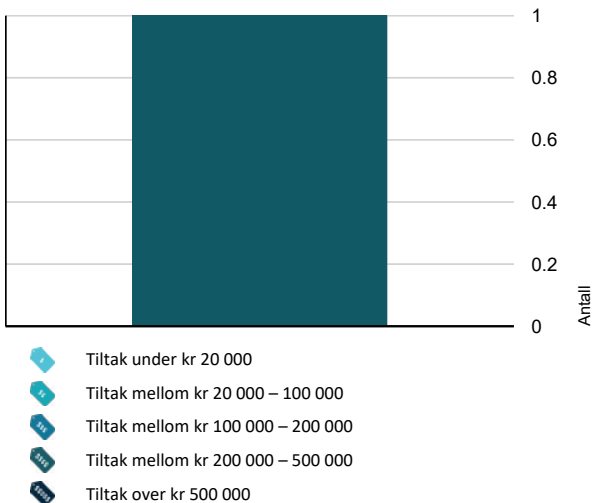
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms leilighet med veranda:

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ entré > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater - bod [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ entré > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ entré > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ entré > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad v/ soverom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET MED VERANDA:



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

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

**Vedlikehold**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

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

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

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

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i stål- og betongkonstruksjoner. Verandaen er målt til ca 14,4 m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport

Betongdekket.  
Fasade med liggende kledning.  
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.  
Utvendig bod er målt til ca 2,5 m<sup>2</sup>.  
Romslig blomsterkasse som rekkverk.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 61 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:  
Boligblokk oppført i 1978 med betongfundamenter på fast grunn og støpt grunnmur.  
Støpt gulv på grunn.  
Etasjeskille i armert betong.  
Yttervegger i betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende elementer.  
Fasader i teglforblending, malt trepanel og pusset/malt betong.

Grunnforhold og drenering:  
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1978 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.  
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.  
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.  
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.  
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad, kjøkken og i entré.

Belegg i bod.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater, malt mur og malt strie.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,27 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

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

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

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

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

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

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

Det er stedvis registrert bom (hulrom) under fliser i entré og på kjøkken, noe som kan indikere at enkelte fliser har redusert vedheft til underlaget.

Forholdet har imidlertid ikke medført synlige skader, løs flis eller riss i fuger. Basert på dagens observasjoner vurderes avviket fortsatt til TG1, da det ikke er registrert tegn til ytterligere skadeutvikling eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 2 Overflater - bod

Overflatene i boden har en del bruksmerker/slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

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

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

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

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

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 19 mm gjennom hele rommet på soverom.

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

## 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.

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører. Det ble registrert at den ene baderomsdøren subbet noe mot karm ved åpne/lukke.

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

#### Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet ble "pusset opp" i 2011.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Det er ukjent hva som ligger i begrepet "pusset opp", og det antas at dette gjelder overflateoppussing. Det er blant annet registrert eldre slukløsning. Det antas derfor at underliggende konstruksjoner er fra byggeår.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

# Tilstandsrapport

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

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

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

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

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

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

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

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

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

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

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

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

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



## 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

## 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 4 mm.

Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Det påpekes at det ble registrert noe treg avrenning/vannansamling i dusjsoene.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene.

## 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

### Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk

—

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en eldre slukløsning fra byggeår uten synlig klemring. Overgangen mellom membran og sluk fremstår som en påsmurt løsning der membranen er smurt direkte ned i sluket uten mekanisk klemming. Dette er ikke i henhold til dagens forskriftsmessige løsninger.

Ved et eventuelt tilbakeslag eller oppstuvning i avløpet kan vann trenge inn under membranen og medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Sluket har overskredet forventet teknisk levetid, og det er risiko for lekkasje grunnet manglende tettesjikt og svekket funksjon.

Tettesjiktet (membran) har oversteget den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Baderom fra før 1997 vurderes automatisk til tilstandsgrad 3 (TG3) på grunn av alder og oppbygning som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet og utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales full utskiftning av sluk og tilhørende membranløsning ved neste oppgradering av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.  
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandedbatteri.  
Gulvmontert toalett.

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

Normal, forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det er registrert svelleskader i bunn av baderomsøren.

## 3. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.  
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.  
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

### Generell

Flislagt baderom fra 2012.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

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

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

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

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

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

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

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

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

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

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

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

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



## 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

# Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Det er registrert noe slitte flisfuger på gulv.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

#### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

—

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.  
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.  
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.  
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



### 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

#### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Innfliset badekar.  
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandeatteri.  
Veggmontert toalett.

—

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

# Tilstandsrapport

indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det påpekes krakkelering i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

### 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 3. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen via eksisterende hull i bod. Ingen unormale avvik registrert.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2012.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikholdt.

Innredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via spottere i himling.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn, dampovn og kombi kjøl/frys.

Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

—

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—

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

Normal forventet bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i plast.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstopppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstopppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.  
Tilluft via spalter i vindu.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

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

## TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

# Tilstandsrapport

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## **TG 2** 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring (skrusikring) og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

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

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

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

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.  
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. 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?

# Tilstandsrapport

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

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

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



## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.  
Røykvarslere er installert.

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

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

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

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

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

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

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

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

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

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

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

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

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

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

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Nei

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

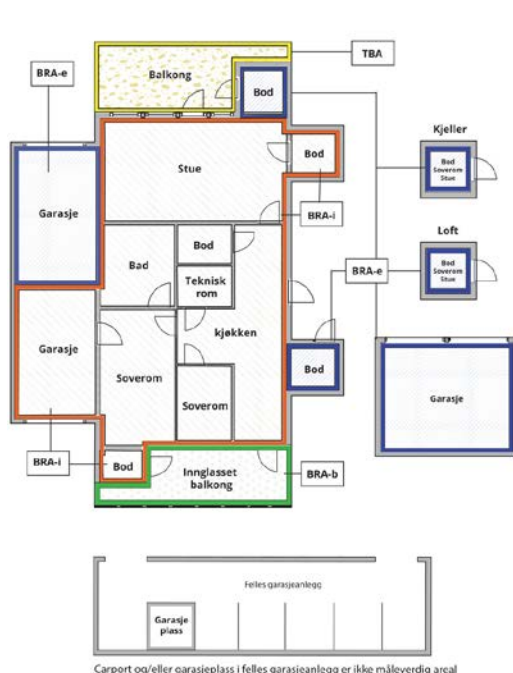
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 4-roms leilighet med veranda:

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	138	3		141	14
<b>SUM</b>	<b>138</b>	<b>3</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, tre soverom, stue, kjøkken, bad v/entré, bad v/ soverom, bod	Bod på veranda	

### Kommentar

Boligen ligger i en 6 etasjers terrasseblokk med inngang fra 6 etasje.  
For å komme til leiligheten må man ned 3 etasjer.  
Fra bakkeplan er dette 3 etasje opp.

Entré/gang, to bad, tre soverom, bod, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til veranda.  
Verandaen er målt til ca 14,4 m<sup>2</sup>.

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

Utvendig bod på veranda.  
Boden er målt til ca 2,5 m<sup>2</sup>.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.  
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).  
Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygge/plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.  
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.  
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

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

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

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstill ikke disse kravene.

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
4-roms leilighet med veranda:	131	7

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anne-Lise Låstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	309		275	50600 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Vækerøveien 139

### Hjemmelshaver

Låstad Anne-Lise, Bjerkvoll Jørn Magne

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : U0303

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og barnevennlig område på Ullern/Lysejordet. Nærområdet byr på flotte muligheter for friluftaktiviteter med Lysakerelven like ved, som er ideell for både bading og turgåing. Borettslaget har et bilfritt indre område med flere lekeplasser og grønne lommer, noe som gjør det svært trygt og attraktivt for familier med barn.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Lysejordet, evt. Joker som også er søndagsåpen. Gangavstand til Røa sentrum med Deichmanske bibliotek, koselige spisesteder rundt Røa Torg og et nyere Røa Senter som byr på det aller meste av servicetilbud, som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, vinmonopol, bank, apotek m.m. I tillegg finner du en rekke helsetilbud som treningssentrene Evy og SATS, Røa bad, tannlege, kiropraktor, legesenter, osteopat. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du CC Vest med et bredt utvalg av butikker, kun en kort sykkeltur unna. Offentlig transport er lett tilgjengelig med gangavstand til bussholdeplass i Vækerøveien og Lysejordet, T-banestasjonene på Røa (linje 2 Østeråsbanen) og Åsjordet (linje 3 Kolsåsbanen). Nede ved Lysaker finner du også togstasjon som tar deg fort til Asker, Drammen og Oslo Lufthavn.

For den aktive familien er det kort vei til flotte tur -og friluftsområder like utenfor døren, som bl.a. Mærradalen gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Selger informerer at det er mye markjordbær, rips, plommer og lignende som kan plukkes i området. Fine gangveier langs.

Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

### Om tomten

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

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

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

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

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Boligblokk oppført i 1978 med betongfundamenter på fast grunn og støpt grunnmur.

Støpt gulv på grunn.

Etasjeskille i armert betong.

Yttervegger i betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende elementer.

Fasader i teglforblending, malt trepanel og pusset/malt betong.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN5297>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# 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

Jørn Magne Bjerkvoll

Anne-Lise Låstad

---

## Boligen

Vækerøveien 139

0383 Oslo

0301-28/309/0/275

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Røa Elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap  
/sikringer

---

## 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?

♦ **Ja**



Radonmåling i en periode over 8 uker i sameiet er foretatt nylig. Resultatet viser at vi ligger godt under grenseverdiene

---

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

♦ **Ja**

Takst utført oktober 2025

---

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.

# Nabolagsprofil

Vækerøveien 139 - Nabolaget Ullerntoppen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Møllefaret Linje 42, 42N	5 min	0.4 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	15 min	1.2 km
Lilleaker Linje 13	23 min	1.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min	3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	10.3 km

## Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	7 min	0.6 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	11 min	1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	16 min	1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	7 min	3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min	2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min	3.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

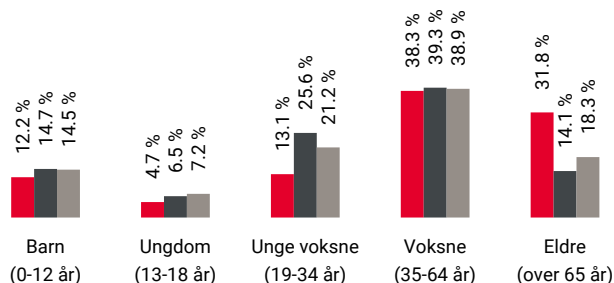
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerntoppen	1 199	593
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min	0.4 km
Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min	0.5 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min	0.8 km




## Dagligvare


Rema 1000 Vækerøveien PostNord	7 min	0.6 km
Joker Vækerøveien PostNord, søndagsåpent	10 min	0.9 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 98/100

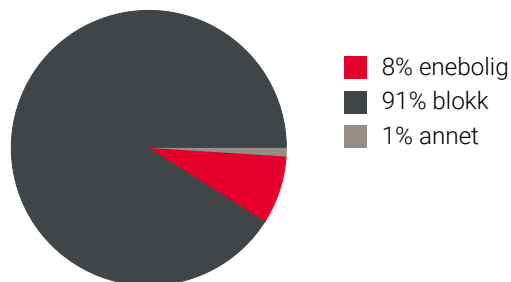
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

## Sport

-  Lysejordet skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Lysejordet borettslag, ballplass 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Basic Treningssenter 17 min 
-  Mudo Røa 17 min 

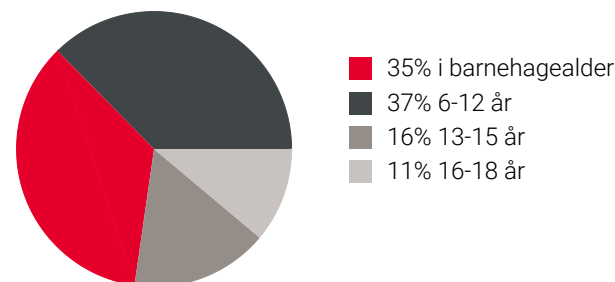
## Boligmasse



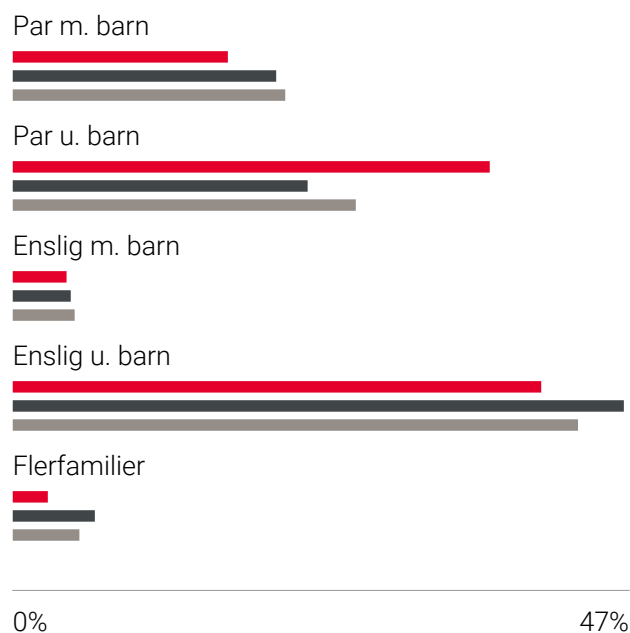
## Varer/Tjenester




-  Røa Torg 17 min 
-  Apotek 1 Røa 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



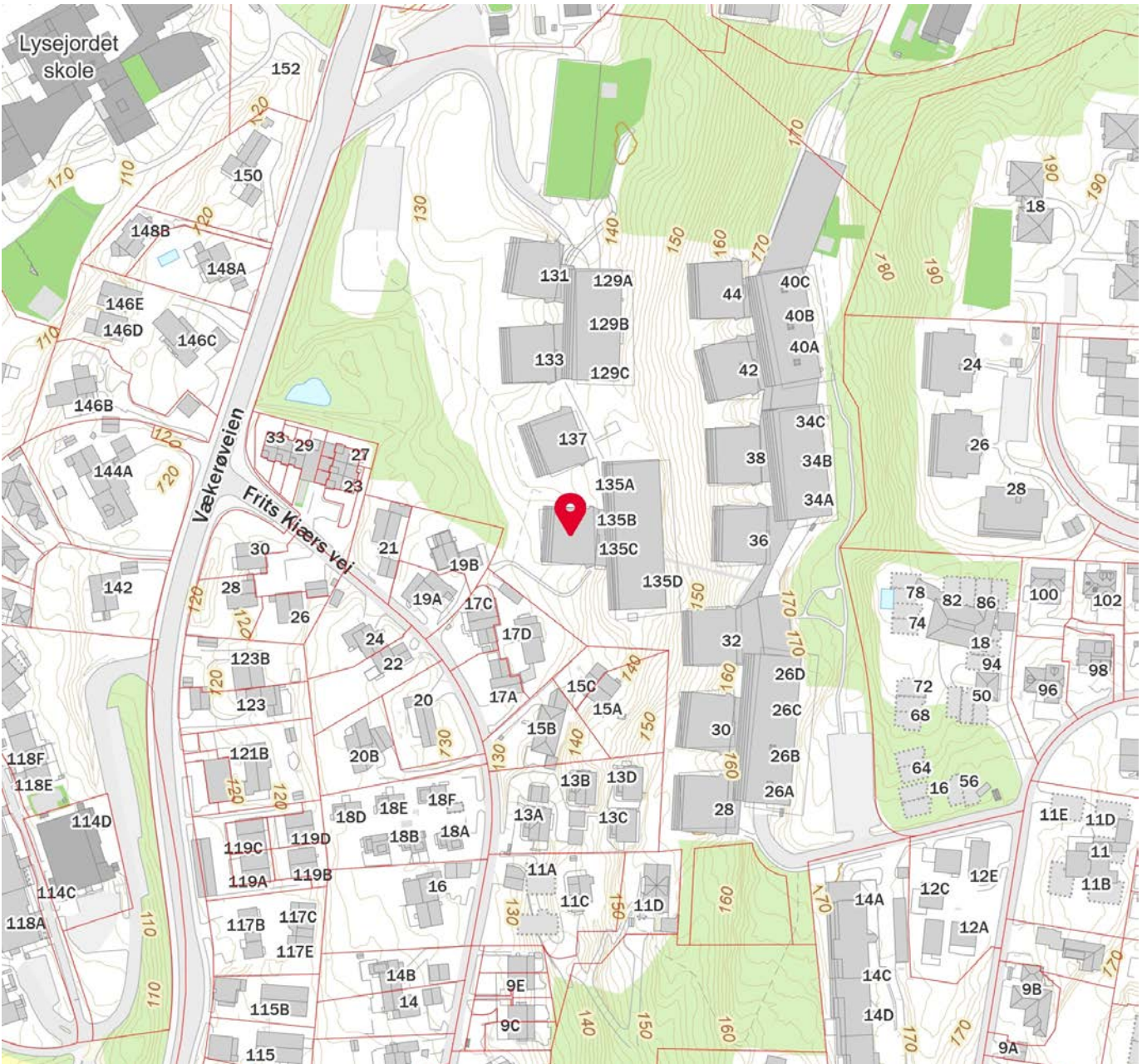
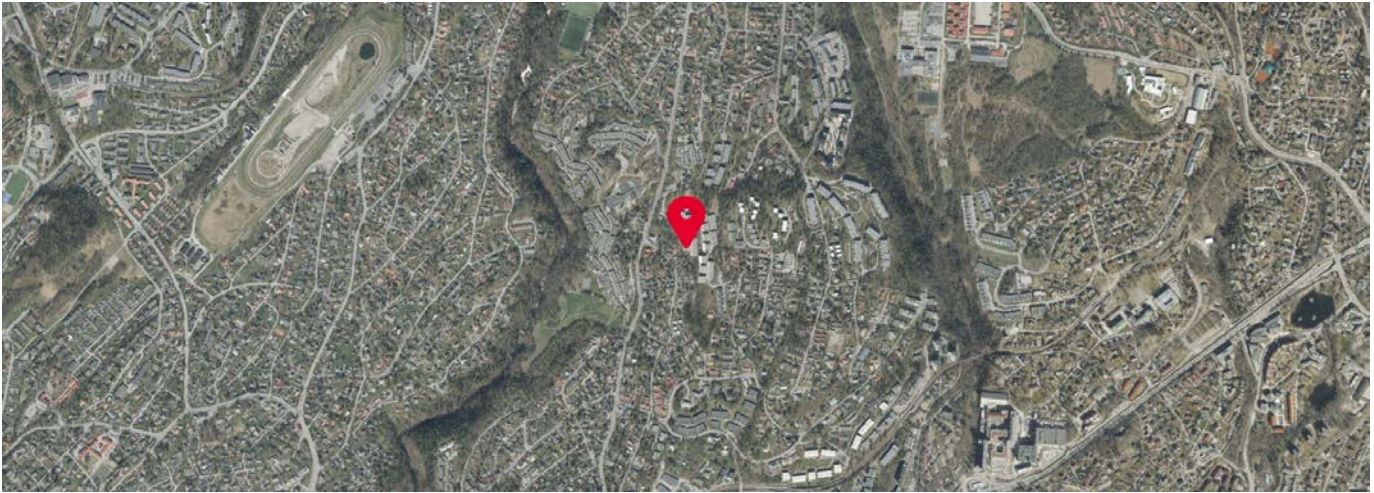
## Familiesammensetning



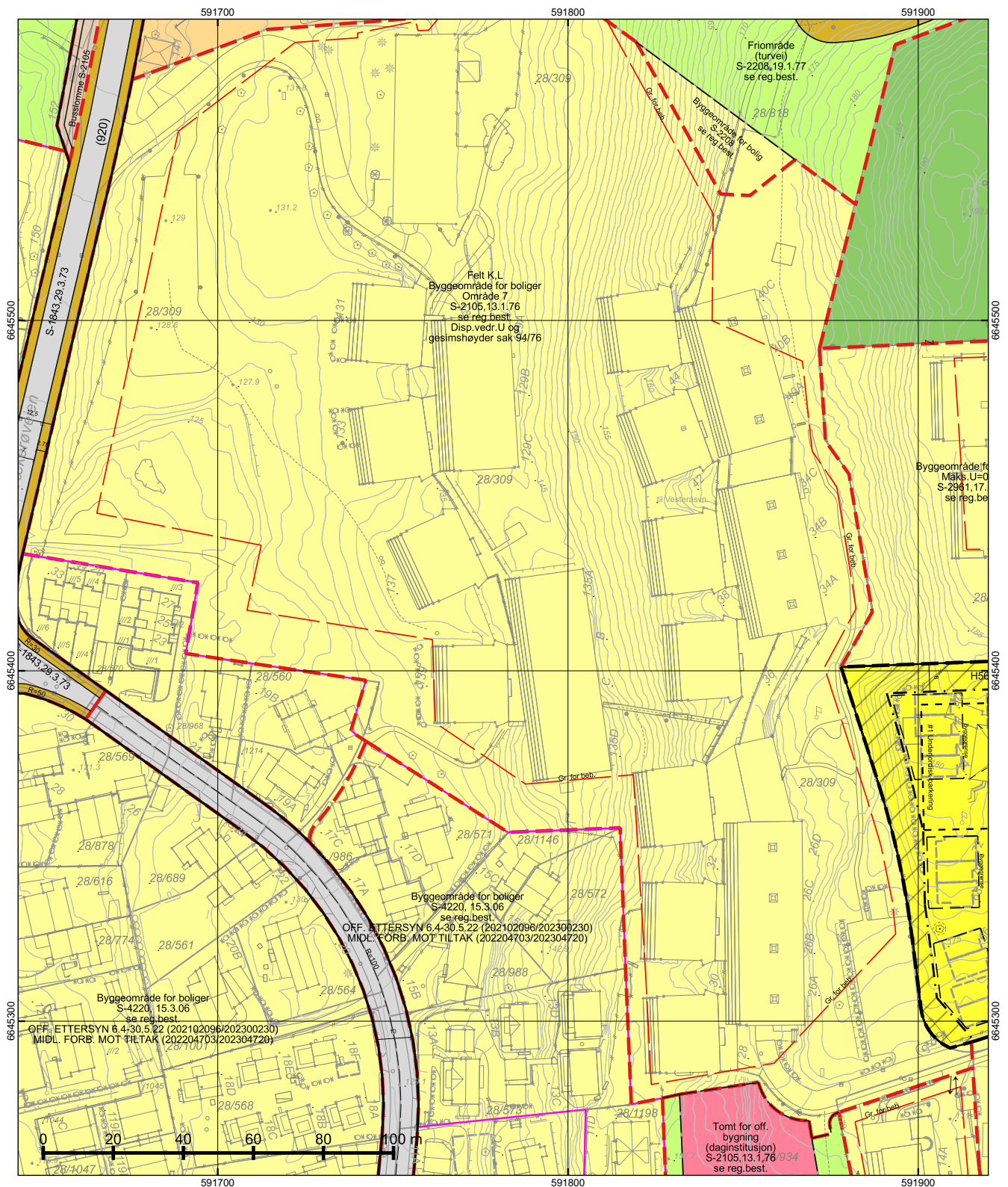
-  Ullerntoppen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.10.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

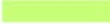
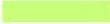

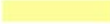


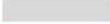





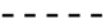


















Originalformat: A3

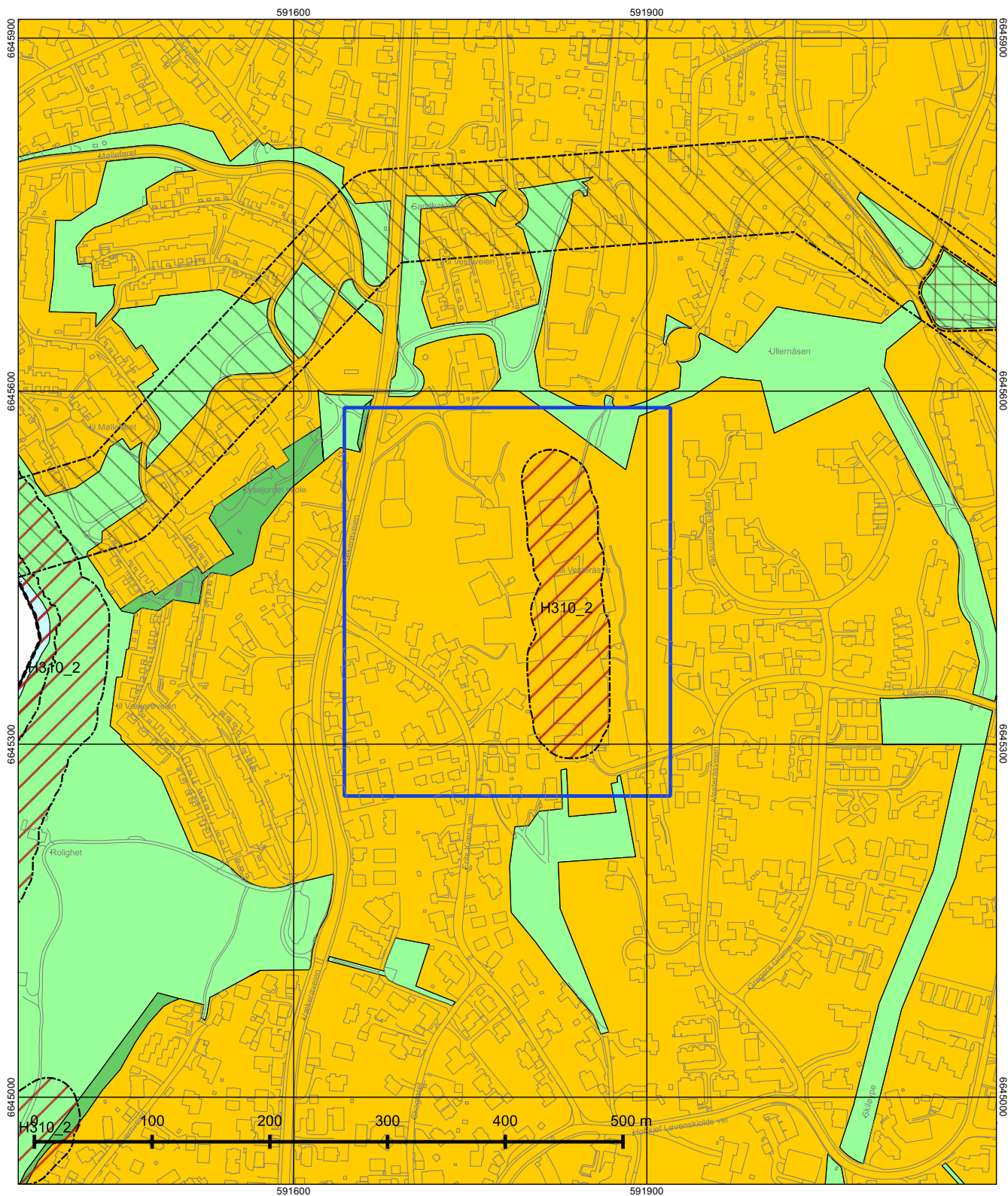
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 148289/ 86520403	Deres ref.:
Adresse: Vækerøveien 139	Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/309	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.10.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 148289/86520403  
 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

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

Deres ref.: 1007250148 . Vår ref.: 1032-1-275

Dato: 07.10.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Ullern Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971278099  
Seksjonseier: Låstad, Anne-Lise  
Medeier: Bjerkvoll, Jørn Magne  
Leilighetsnummer: 275  
Adresse: Vækerøveien 139, 0383 OSLO  
Seksjonsnummer: 275  
Gnr. 28  
Bnr. 309

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79529037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån  
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene økes fra den 01.10.2024. Forfall er den 15. hver måned. Med referanse til tidligere informasjon på Vibbo 28. mars «Informasjon om øst/vest, låneopptak og samlet gjeld på seksjonene» samt informasjon på årsmøtet den 22. mai (sak 30) varsler vi at felles lån på til sammen 100 MNOK er nå fullt trukket opp og vil bli fordelt på seksjonene per 1. oktober 2024. Dette medfører en husleieøkning for alle på oktober innbetalingen. For en gjennomsnittsløstighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75% rente vil husleien bli tillagt månedlig ca. 2.270 NOK/mnd. Dette vil på fakturaen din fremkomme som en egen ny linje, "Lånekostnad 3". Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med gjennomsnittlig per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023. Dette vil på fakturaen redusere beløpet benevnet "Felleskostnader".

GARASJENE ER IKKE EGNE OBJEKT./KATEGORI I OEF, HENVIS MEGELR TIL OPPDELINGSBEGJÆRING /HAGTOR 210113

Det ble på ekstraordinært årsmøte 28.10.21 vedtatt rehabilitering av øst- og vestfasadene. Rehabiliteringen er estimert til 120 millioner kroner. Mesteparten vil lånefinansieres og det resterende er innkrevd fra seksjonseierne. Lånet er innvilget i juni 2022 med en låneramme på kr. 100 000 000 lånenr. 98207988650, lånet løper avdragsfritt fram til oktober 2024. Utbetaling av lånet skjer i prosess med med rehabiliteringen. Kapitalinnkallingen på 20 000 000 ble foretatt i august 2022.

Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 4. Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst og vestfasadene kan innfris 2 ganger. Dato for innfrielse av lånene er den 30.03. og den 30.09 årlig. Lånet løper avdragsfritt fram til 01.10.2024. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader"

Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggssdel). Ekstra garasjeplass kan leies ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler tlf: 23 27 26 00 tirsdag og torsdag 09.00-12.00. Felleskostnadene er inkludert varmtvann.

Felleskostnader forfaller den 15. hver måned. Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året ( 30.03.xx og 30.09.XX). Lån 4 lånenr. 98207988650, rehabilitering av øst-vest fasadene låneramme 100 000 000, seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09).

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** **Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207380296  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,50%  
 Restsaldo 21 259 757,39  
 Innfrielsesdato: 30.04.2039  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank:** **Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207626724  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,50%  
 Restsaldo 1 290 164,00  
 Innfrielsesdato: 30.06.2027  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank:** **Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207718769  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,50%  
 Restsaldo 20 668 896,13  
 Innfrielsesdato: 30.10.2043  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank:** **Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207988650  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,50%  
 Restsaldo 73 478 582,08  
 Innfrielsesdato: 30.06.2053  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 229,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 229,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 3 683,-  
Fradragsberettigede kostnader: 31 369,-  
Annen formue: 32 506,-  
Gjeld: 6 207,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207380296  
Restsaldo: 0,06  
Kapitalkostnader: 0,00

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207626724  
Restsaldo: 4 452,90  
Kapitalkostnader: 225,05

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207718769  
Restsaldo: 0,00  
Kapitalkostnader: 0,00

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207988650  
Restsaldo: 0,00  
Kapitalkostnader: 0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 452,84,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Einar Straume, e-post: [vestreullern@styrerommet.no](mailto:vestreullern@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1032

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i VESTRE ULLERN 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:

3. juni 2025 kl. 19:00, Lilleaker skole - Samlingssalen - Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl
8. Skriftlig valg styreleder
9. Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS
10. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022
11. Frivillig «årsavgift» for treningsrommet
12. Trampoline
13. Antall styremedlemmer
14. Styrehonorar reduseres
15. Beplantning
16. Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)
17. Ny husordensregel for terrasser
18. Maling av vinduer
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bendik Hoff Hjort er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende seksjonseiere.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Sameiets resultat for 2024 var kr -33.423.471, -

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1032 Vestre Ullern Boligsameie.pdf
3. 2025-05-12 - Byggeregnskap. pr. 23.12.2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000.

Prosjekthonorar foreslått satt til 100.000.

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000

#### Styrets innstilling

Økning fra fjorårets 600 kNOK til 630 kNOK representerer en økning på 5%. Styrehonoraret har før dette vært uendret siden 2019. I perioden snitt 2019 til 2025 har KPI indeks steget 24%.

Prosjekthonoraret gjelder kun for høst-vinter 2024 og foreslås derfor halvert fra fjoråret til 100 kNOK.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 630.000. Prosjekthonoraret settes til 100.000. Honorar valgkomite foreslått til 15.000.

---

Sak 7

### Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste 3 årene har sameiet hatt en omfattende betong-rehabilitering på kr 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. For oppgraderingen på 20 mill. er det ikke gyldig vedtak i sameiet/årsmøte for gjennomføringen. Styret har dermed igangsatt oppgraderinger ulovlig. I tillegg er det underveis foretatt disposisjoner som også har påført seksjonseierne unødvendige kostnader. Sommer/høst ble det dannet en gruppe seksjonseiere – den såkalte «Aksjonsgruppen», som ønsket å bistå styret med fagkompetanse på flere områder. Det var personer i gruppen med følgende kompetanse:

1. Tidligere styremedlem og styreleder, utdannet siviløkonom.
2. Tidligere adm.dir. større oppdrettsselskap med erfaring fra forhandlinger om KONTRAKTER på flere hundre millioner kroner.
3. Jurist med bred erfaring fra Lagmannsretten.
4. 2 personer med jobb i og erfaring fra bygge-bransjen.
5. Annen kompetanse – totalt 9 seksjonseiere

Brannstigene som først ble montert i Vækerøveien 131, var en «dødsfelle». Dersom du i en nødsituasjon tråkket på innsiden av stigen mot veggen, ville du bli sittende fast i en «skru-stikke». Vi varslet om dette og heldigvis ble vi hørt. Ny type stige ble bestilt. Men vi har aldri fått vite om de opprinnelige var satt i produksjon og kostnaden med å endre? Styret bør redegjøre for ekstra-kostnaden og dette var en tabbe fra styret/prosjektleder.

Tilfeldigvis fant ett av medlemmene i gruppen (fagperson bygge-bransjen) at styret hadde bestilt 2-lags vinduer for hele oppgraderingen på 20 mill. Dette er ikke i tråd med dagens forskrifter og aksjonsgruppen gjorde styret oppmerksom på dette. Det førte heldigvis til at bestillingen ble endret. Men hva var ekstra-kostnaden med det etter at prosjektet allerede var igangsatt. Styret har ikke informert om det og det var nok en tabbe .

Styret presenterte så en «kompensasjonsordning» til ca. 60 seksjonseiere som siste årene selv hadde byttet vinduer/dører mot terrasser og bekostet fullt ut selv. De tilbød 15 års nedskrivning på vinduer/dører som har

50-60 års levetid. Aksjonsgruppen forsøkte å forhandle frem en løsning på kanskje 40 eller 30 år. Det ville være en rettferdig løsning og ivareta et mindretall i henhold til Eierseksjonsloven paragraf om mindretallsvern. Styret stod «steinhardt» på 15 år selv om de brøt mindretallsvernet i sameiet og «Aksjonsgruppen» valgte da å gå til retts sak mot Vestre Ullern Boligselskap v/styreleder. I Tingretten tapte styret og de «plukket seg da ut 5 seksjonseiere» fra Aksjonsgruppen og gikk til motsøksmål til Lagmannsretten, hvor de på nytt tapte. Lagmannsretten la dommen i Tingsretten til grunn og domsslutningen lyder slik:

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betales Vestre Ullern Boligsameie samlet 6250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til + navn 5 seksjoner – innen to uker fra forkynnelsen av denne beslutningen.

VUB v/Styret har ikke villet etterkomme dommen, noe som er påpekt flere ganger. Noen medlemmer i aksjonsgruppen kontaktet på ny advokat og vurderte å anmelde forholdet med nye runder i rettsapparatet. Styret stod igjen steinhard på og avviste alle krav om å etterkomme dommen. Igjen «tråkket de mindretallet på tærne» og «gamblet på» at vi ikke ville orke å ta en runde med økonomisk risiko. Styret kunne jo endeløst bruke av fellesskapets midler – «Goliat mot David». Kostnaden på ca. 500.000 ble «forsøkt gjemt» i en sekkepost i regnskatte for 2023. Hva er kostnaden for 2024? Lagmannsretten slo også fast at vedtaket om oppgradering fra årsmøte 2021 er ugyldig. Det vil si at styret med styreleder som ansvarlig har igangsatt oppgraderinger på kr 20 mill. kroner og ekstra kostnader på anslagsvis 2 mill. for tabber. I tillegg kommer kostnader til reklamasjoner på manglende fall avrenningsrenner til avløp.

→ Styreleder bør således ta styrets ansvar for ulovlige vedtak og tabber påført sameiet ved ikke å ville ta imot gratis bistand fra medlemmene i Aksjonsgruppen. Styreleder nektet å være åpen på avtalebetingelsene med entreprenøren og avviste enhver invitasjon til å bidra med fagkompetanse og kvalitetssikring av kontrakten.

Flere kvinnelige seksjonseiere med «forhåndsbetalte» dører/vinduer prosjekt øst/vest har vært i direkte kontakt med styreleder Claus Frimann-Dahl. De har opplevd ham som avvisende og kvinnediskriminerende. En av dem fikk følgende svar: «Hør nå her frøken. Slik er det bare. Nå må du høre på meg». Flere har også kontaktet Aarsæther i Aksjonsgruppen og uttrykt følelse av avmakt og trakassering. Slik oppførsel kan ikke aksepteres.

Historikk: Siden oppstart rehabiliteringen har mange seksjonseiere gjort styret oppmerksom på manglende avrenning til sluk/avløp. Vi i Vækerøveien 131, som var første blokken i 2022 meldte reklamasjon til styret, som tok dette videre til Thorendal. På befaring i etterkant vikk vi følgende beskjed fra nestleder Martin Grøndal i styret; «Dette er det dere får – basta!». Vi uttrykte klart stor skuffelse over at styret ikke ivaretok våre interesser, men ivret for å «skjerme» Thorendal. Eksempler: Ved oppstart rehabiliteringen høsten 2022 gjorde Aarsæther i Vækerøveien 131 (første blokken som ble tatt) og aksjonsgruppen styret oppmerksom på følgende forhold:

1. Dårlig kvalitet på terrassegulv som skulle vært en grovere type med innblandet sand, noe som ville gjøre gulvet penere, mer bruksvennlig og mer hardfør. → Styret avviste dette med å henvise til at «dette er det dere får – basta». Snakker om styre som ivaretar entreprenørens interesser. Mon tro hva det skyldes?

2. Manglende fall i avløp mot sluk. Terrassene er TAK over terrassen under, og dermed sier byggeforskriften at det skal være fall mot avløp/sluk. → Mange seksjonseiere har på VIBBO og direkte til styret klaget på det samme og styret har avvist dette som reklamasjon. Hvorfor det?

3. Brannstigene som først ble montert var en «brannfelle» i tilfelle behov for rømming. Litt uforsiktig og du ville sitte fast på innsiden av stigen. Dette var sikkert allerede satt i bestilling og måtte betales for – kostnad estimert til 0.5 mill. kroner. → Dette er en tabbe som en erfaren prosjektleder burde ha oppdaget under planleggingen og før bestilling. Ny type ble bestilt og montert.

4. Styret hadde bestilt 2-lags glass til oppgraderingen på 20 mill. kroner, som ennå er et prosjekt som ikke er lovlig vedtatt av årsmøtet i 2021. Dommen i Tingretten og Lagmannsretten sier begge at vedtaket er ugyldig og dermed ulovlig. Hele oppgraderingen på 20 mill. er ulovlig igangsatt uten gyldig vedtak. → Heldigvis «snappet» en av medlemmene, med bransjeerfaring, opp denne tabben og fikk styret til å endre bestillingen til 3-lags vinduer. Kostnad ukjent.

5. Kompensasjonen, som var lovet avregnet og utbetalt i november/desember 2024, var for mange ikke utbetalt pr. 31.12.2024. Ett medlem av aksjonsgruppen så seg tvunget til å engasjere advokat på nytt for å fremtvinge denne utbetalingen, med varsel om at manglende utbetaling og manglende oppfølging av dommen for retten. Først da kom det varsel om vilje til utbetaling. Pr. 12. mars var ennå ikke beløpet utbetalt. Er det slik styreleder skal behandle sameiets seksjonseiere? Håndteringen også her ble oppfattet som arrogant og trakasserende av styreleder. → Konsekvens: En belastende rettssak som gikk helt til Lagmannsretten, hvor styret tapte. Kostnad 500 – 1.000.000 kroner og mye ekstra unødvendig arbeid for styret. Styret brøt med dette konsekvent paragrafen i Eierseksjonsloven om mindretallsvern. Et flertall ville få økonomisk fordel av å «trække ned» et betydelig mindretall og dra fordel økonomisk ved å stemme mot rettferdig avregning.

Retts før start årsmøtet 2024 inngikk Aarsæther og styreleder/møteleder en klar avtale om å trekke mistillitsforslag mot styreleder i bytte med at de aksepterte skriftlig avstemming på valg styreleder med mulighet for å stemme for eller mot. Ved avstemmingen manipulerte møteleder avtalen og forlangte at jeg hadde motkandidat – jeg ble rett og slett «trampet ned», noe som er manipulasjon for ikke å få frem reell misnøye med styreleder. Årsmøtet hadde rett til å kunne stemme for eller mot foreslått styreleder Frimann-Dahl. Det er ikke slik vi skal ha det i et demokratisk sameie.

→ Dette viser at styreleder Frimann-Dahl igjen ikke er å stole på.

En seksjonseier påpekte i årsmøtet en post på ca. kr 500.000 som synes å være «gjemt bort» i en sekkepost. Styret ga i regnskapet ikke opplysninger om at dette var advokatkostnader knyttet til rettssak mot 9 seksjonseiere – den såkalte «aksjonsgruppen». Styret med styreleder i spissen forsøkte å «dysse ned» unødvendige kostnader uten å opplyse om hva kostnaden knyttet seg til .

Valgkomiteen innstilte på Claus Frimann-Dahl til gjenvalg. Medlem av valgkomiteen Unni FÜRST er hans svigerinne. Slike familieforbindelser er ikke bra . Hyppig bytte av vaktmester i 2023 og 2024 er også et signal om utfordrende samarbeid med styret/styreleder, noe som ikke er bra for kvaliteten og kontinuiteten på denne viktige oppgaven. «Etter sigende» skal det skyldes overstyring på detaljnivå av styreleder.

Konklusjon: Styret v/styreleder har siste perioden stått ansvarlig for mange overtramp, tabber og trakasseringer. Styret v/styreleder nekter også å etterkomme dommene i Tingretten og Lagmannsretten, samt brudd på mindretallsvernet i Seksjonseierloven. Loven sier klart at dersom et flertall tvinger gjennom et vedtak for å oppnå økonomiske fordeler på bekostning av et mindretall, så bryter de loven. Styret v/styreleder viser ringeakt for dom fra rettsapparatet og trakasserer seksjonseiere i mindretallsgruppen, og må ta ansvaret for dette. Styreleder har det overordnede ansvaret.

### Styrets innstilling

Aarsæther presenterer sin egen opplevelse av historien fra opprettelsen av den selvutnevnte aksjonsgruppen fra 2022. Styret ønsker ikke å bruke årsmøtets tid på en konflikt som har metervis med korrespondanse, rettssak, befaringer og forsøk på forlik. Styret kjenner rett og slett ikke igjen påstandene og historien som her er presentert. Angående tapt rettssak er følgende klippet ut av Tingrettsdommen: "For retten fremstår det som temmelig klart at saksøkerne ikke har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2." Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne dommen ble i februar 2024 publisert på Vibbo i sin helhet.

Vi lister også tidligere forslag til årsmøte fra Aarsæther:

Juni 2023 (Aarsæther et al.): Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.  
- Ikke vedtatt

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 14. Mistillit styreleder - sak trukket

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022 - Ikke vedtatt

Det er vanskelig å lese Aarsæthers forlag annet enn fortsettelsen på en personforfølgelse hvor han ikke evner å skille mellom person og sak. Forslaget har overskrift: "Mistillit til styret ved styreleder CFD", mens forslaget til vedtak innebærer at VUB ved årsmøtet "...engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styre ved styreleders habilitet.....". Dette kan derfor ikke leses som et mistillitsforslag, men heller bruk av fellesskapets midler i et forsøk på å diskreditere styrets tidligere disposisjoner og avgjørelser for deretter å kunne saksøke styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie (VUB) engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styret v/styreleders habilitet i påpekte saker og ansvar for ulovlige vedtak om oppgraderinger på 20 mill. kroner, samt flere tabber som har påført sameiet unødige kostnader ved ikke å takke ja til tilbud om gratis bistand fra aksjonsgruppens medlemmer. I tillegg kommer uansvarlig obstruksjon av mange seksjonseieres krav om reklamasjon mot entreprenør Thorendahl (se egen sak). Beløp ansås i verste fall å kunne dreie seg om 10 – 15 mill. kroner – kanskje mer. Dersom valgt advokat finner Sameiet VUB v/styreleder ansvarlig for uansvarlige vedtak og har påført VUB uansvarlige kostnader, saksøkes styreleder Claus Frimann-Dahl for min. 20 mill. kroner for ulovlig igangsatt oppgradering. Han må selv søke regress hos styremedlemmene.

---

Sak 8

## Skriftlig valg styreleder

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til årsmøtet 2024 sendte Aarsæther inn mistillitsforslag på styreleder Claus Frimann-Dahl. Like før møtestart ble det inngått avtale med møteleder fra Obos og styreleder Claus Frimann-Dahl om å trekke mistillitsforslaget mor at det ble akseptert skriftlig avstemming, hvor alle stemmeberettigede fikk muligheten til «hemmelig» å stemme JA eller Nei til gjenvalg av styreleder.

Hva skjedde? Under avstemmingen brøt møteleder denne avtalen og forlangte at det ble fremmet motkandidat, noe som ikke var del av avtalen og helt irrelevant. Møteleder manipulerte dermed stemmegivningen. Det er grunn til å anta at minst 30 seksjonseiere ville ha stemt NEI – selv satt jeg med 12 stemmer/fullmakter. Avtalebrudd og manipulering ble påpekt og avstemmingen påpekt som ikke gyldig. Møteleder trumfet gjennom krav om motkandidat og fremstilte avstemmingen som enstemmig med akklamasjon. Valget var dermed ugyldig og et mindretall på ca. 30 seksjonseiere ble nektet muligheten til å uttrykke sin misnøye med styreleder. Slik gjør man det ikke her i Norge.

Styrets innstilling

Det ble ved valg av styreleder i juni 2024 unntaksvis gjennomført skriftlig valg ved ja eller nei på utdelte lapper. Fra årsmøtereftrat 2024: "Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig."

Det ble ikke anledning til "...å gi uttrykk for sin mening om kandidaten." Stemmegiving ved nummeropprekking på enten valgkomiteens innstilte kandidat eller annet benkeforslag er både vanlig og demokratisk.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie vedtar skriftlig avstemming på valgkomiteens forslag til ny styreleder, hvor alle stemmeberettigede får anledning til å gi uttrykk for sin mening om kandidaten. Resultatet skal protokolleres.

---

Sak 9

### Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste 3 årene har sameiet gjennomført en omfattende betong-rehabilitering på 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. Helt fra oppstart høsten 2022 har mange seksjonseiere meldt om manglende fall avrenning mot sluk/avløp, og bedt styret om å ta dette som alvorlig mangel/reklamasjon mot Thorendahl. Styret synes å ha avvist alle klager på manglende avrenning og dermed sviktet seksjonseierne og gått Thorendahl sitt ærend. Det at styret ivaretar entreprenørens interesser er ikke akseptabelt. Det må forventes at styret ivaretar våre interesser og fremmer reklamasjon på alle terrasser som ikke har tilstrekkelig fall. Historikk: På Vibbo har vi kunnet registrere mange klager fra seksjonseiere som ikke blir hørt av styret. Mange har også tatt direkte kontakt med styret og styreleder, men hver gang møtt avvisning av manglende fall som reklamasjon. Vækerøveien 131 var første blokken som ble påbegynt. Aarsæther gjorde styret allerede høsten 2022 oppmerksom på at her forelå en alvorlig mangel. Styret ble bedt om å ta reklamasjon på det som allerede var gjort feil og sørge for at dette ble rettet på for resten av rehabiliteringen i 2022 – 2024. Martin Grøndahl ble invitert til befarings hos Aarsæther høsten 2022, men tok entreprenørens side og avviste enhver reklamasjon med følgende utsagn: «Dette er det dere får – basta»!

Dette er uakseptabelt og meget alvorlig at styret ikke har ivaretatt en mulig reklamasjon på potensielt mange, mange millioner. Eksempler: 1. Dårlig kvalitet på terrassegulvet som skulle ha vært en grovere type med iblandet sand. Mer holdbar, mer sklisikkert og mye penere. 2. Nesten alle terrassene er TAK over terrassen under, og skal dermed prosjekteres og utføres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). TEK 17 § 13-12 (2), slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket. Den aktuelle bestemmelsen omfatter også takterrasser og lignende. Styret bes utrede om innholdet i kontrakten om dette. Har styret gjort en alvorlig bommert her og avtalt at det IKKE skal være fall? En standardisert entrepris-kontrakt skal ivareta sameiets leveranser i henhold til TEK17. Det skulle da også bare mangle at vi ikke skal ha fall mot avløp/sluk? 3. Under betongrehabiliteringen ville det være både enkelt og «plass» til å heve høyden i renna med 2-3 CM lengst vekk fra avløpet (nord) og pigge ned tilsvarende 2-3 CM mot avløp. Vi ville oppnå økt fall på 4-6 CM. Styret bør redegjøre for hvorfor de har akseptert manglende fall

mot sluk? Dette er helt ubegripelig. 4. Konsekvensen er fargeavsetninger som skjemmer gulvet og medfører raskere nedbrytning av underlaget med kortere levetid. Kontrakter i denne størrelsen på 100 mill. har som regel (skal/bør) en avsluttende klausul om at 10 % av kontraktssummen (her 10 mill. av 100 mill.) holdes tilbake inntil reklamasjonstiden utgår – ofte 2-3 år. Før denne perioden skal det foretas ny sluttbefaring, etter at alle reklamasjonsarbeider er utført, før restbeløpet utbetales.

Har styret sikret sameiet denne klausulen i avtalen?

Konklusjon: Styret har i flere saker utvist uforstand og bør ta ansvar for dette. Styreleder er ansvarlig som styrets leder. Omfanget og grunnlaget for reklamasjon bør avklares snarest (kontrakten som styreleder ikke vil være åpen på), og krav om utbedringer bør komme snarest. Alternativt kan styret m/advokat avtale kompensasjon fra Thorendahl AS, eller forsikringsselskap, som i sin helhet godskrives alle seksjonseiere med manglende avrenning. Aktuelle seksjonseiere vil da for gene kostnad, med denne kompensasjonen, selv kunne rekvirere autorisert firma/håndverker for å rette på manglende fall på egen terrasse.

### Styrets innstilling

Aarsæther fremmer her en rekke påstander både om dårlig kvalitet, at styret løper entreprenørs ærend, manglende fall og konkluderer med styrets uforstand og at det derfor bør engasjeres en advokat for å kartlegge manglende fall samt om styreleder Claus Frimann-Dahl skal saksøkes.

Det er krevende å se sammenhengen i saksmateriale fra Aarsæther. Styret og entreprenør har vært på flere befaringer hos Aarsæther, styret har utvekslet metervis med korrespondanse fra ham og behandlet saker fra samme i tidligere årsmøter i 2023 og 2024. Manglende fall har vært begrunnet, både overfor Aarsæther, og publisert på Vibbo.

Styret innstiller på at saken avvises.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie pålegger det nye styret å engasjere eksternt, objektiv advokathjelp for å kartlegge omfanget av manglende avrenning i hele sameiet. Om nødvendig tar VUB ut sak mot styreleder Claus Frimann-Dahl for dekning av kostnader til utbedring av mangler påpekt. Reklamasjonsarbeidene bør utføres i god tid før reklamasjonstiden utløper og tilbakeholdt 10 % av kontraktssum (sikkerhet) utbetales ikke før alle reklamasjoner er tilfredsstillende utført.

---

Sak 10

## Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på senere tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten. Mange betalte dette som et forskudd på innskudd inntil behov oppstod, for å bidra til at utbyggingen kunne skje. Nåværende styre lurte mange seksjonseiere og "skrotet" denne løsningen etter kort tid, og investerte i ny løsning som alle

betalte – mange på nytt – etter sameiebrøk. Styret argumenterte med at krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2 gjelder. Dermed «bevilget» styret tilbakebetaling til de som betalte inn siste 3 årene, på bekostning av mindretall (antatt mindretall, da styret aldri er åpne på fakta) Dette er forskjellsbehandling, brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven og konfiskering av forskudd innbetalt. Vedtaket er ugyldig. Det finnes en begrensning i beslutningsmyndigheten til et sameie. Denne begrensningen kalles for mindretallsvernet. Dersom noen som representerer sameiet skal ta en avgjørelse på vegne av sameiet, for eksempel sameiets styre eller forretningsfører, kan de ikke treffe en beslutning som gir visse sameiere en urimelig fordel på bekostning av én eller flere øvrige sameiere. Mindretallsvernet gjelder uavhengig av om en avgjørelse har fått simpelt flertall (mer enn 50 % av stemmene) eller kvalifisert flertall (mer enn 2/3 av stemmene) – tekst fra «Codex Advokater hjemmeside». Hva skjedde? Styret argumenterte for forskjellsbehandlingen basert på en misforståelse ved avstemmingen. De fikk med seg et flertall, som stemte for en urimelig forskjellsbehandling. Argumentet om foreldelse er irrelevant. Styret bes redegjøre for antall seksjonseiere som fikk refundert og antall som ikke fikk refundert. Styret bes også være åpne på hvem av styrets medlemmer som fikk refundert og legge frem informasjon om dette under årsmøtet. Stortingets O.nr. 57 § 32 sier følgende: Mindretallsvern: Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.» Det skulle da bare mangle at ikke alle seksjonseierne i VUB skal behandles likt. Styrets forsøk i mange saker å innstille på vedtak som favoriserer et flertall på bekostning av mindretallet økonomisk, er umoralsk, ulovlig og legger bare grobunnen for dårlig bomiljø. samt mistillit til styret.

#### **Styrets innstilling**

Denne saken var fremmet flere ganger tidligere. Styret refererte ifjor til detaljerte begrunnelser gitt på Vibbo den 5. september 2023 samt en ytterligere oppklaring 13. september 2023. Styrets begrunnede innstilling er også gitt på fjorårets årsmøtereferat. Forlaget ble på samme årsmøte nedstemt.

Det er ingen nye momenter i saken ovenfor.

Styret innstiller på at saken forkastes.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtaket fra årsmøte 2024 kjennes ugyldig og årsmøtet 2025 retter opp urettferdigheten som ble gjort, med å refundere kr 10.000 til alle som ble utestengt fra refusjon i 2024. Påstanden om foreldelse er irrelevant og ugyldig, da styret aldri annonserte noen frist for å kreve beløpet refundert.

---

Sak 11

### **Frivillig «årsavgift» for treningsrommet**

**Forslag fremmet av:**

Unni Fürst

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Høsten 2024 ble treningsrommet oppgradert: vegger ble malt, utslitt utstyr gjennomgikk service eller ble fjernet og nye treningsapparater ble satt inn som erstatning. Nå som denne investeringen er gjort, kan vi ikke risikere at den sviner hen fordi det ikke finnes en rutine for vedlikehold. Uten dette kan dyre apparater enkelt gå i stykker før de egentlig er slitt ut. Det er likevel klart at dette medfører en jevnlig utgift for sameiet. Slik

treningsrommet fungerer i dag: Den som ønsker å benytte seg av treningsrommet betaler inn en engangssum for å få tilgang til nøkkel og bruk av rommet 16 timer i døgnet, hele året. Per i dag koster denne nøkkelen kr 750. Til sammenlikning kostet samme nøkkel kr 250 da jeg flyttet inn i VUB i2007. Dette innebærer en kostnad på kr 250 for tilgang til treningsrom i 18 år. Jeg mener det bør være mulig å kreve inn mer enn dette og fremdeles opprettholde den svært gunstige løsningen vi i VUB har for trening i sameiet. Dessverre er det ingen som har kontroll på hvor mange nøkler som er i omløp, eller hvor mange som bruker treningsrommet årlig. Det blir derfor vanskelig å f.eks. kreve inn en årlig avgift fra de som bruker rommet. Videre kan det bli utfordrende å øremerke midler fra sameiets felleskasse, da ikke alle beboere benytter seg av rommet.

Etter oppgradering av treningsrommet var ferdigstilt, ble det imidlertid tatt initiativ til en frivillig VIPPS-innsamling for å heve standarden på treningsrommet ytterligere, ut over de gode tiltakene som ble iverksatt av styret. I denne forbindelse har det vært mange snille givere og målet er (i skrivende stund) straks nådd. Givervilje for et godt tilbud i treningsrommet er dermed til stede.

Jeg foreslår at det opprettes en egen konto hvor vi som bruker treningsrommet kan sette inn en årsavgift hvert år. Denne avgiften, samt summen, foreslås å være frivillig. Årsavgiften kan settes opp som et punkt i ordensreglene for bruk av rommet, og/eller henges opp som en påminnelse ved oppslag i treningsrommet. Midlene som kommer inn, kan videre øremerkes til vedlikehold og service av treningsrommet – ikke ulikt den frivillige innsamlingsaksjonen som har pågått denne våren.

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget og ønsker å prøve ut dette i et år, først som en frivillig ordning for de som bruker treningsrommet. Årsavgiften øremerkes til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr til treningsrommet.

Dersom det viser seg at brukernes betaling uteblir, vil styret vurdere andre tiltak for å dekke utgiftene.

Ordnningen trer i kraft så raskt som praktisk mulig.

#### **Forslag til vedtak**

Beboere som bruker og/eller har nøkkel til trimrommet i VUB skal oppfordres til å betale inn en årsavgift på kr 500. Oppfordringen skal formidles ved overlevering av nøkkel og fremgå av ordensregler/oppslag i trimrommet. Styret har ansvaret for å bruke innbetalt avgift til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen kan settes inn på kontonummer: 9820.17.55301 - Markerkes med "Årsavgift treningsrom".

---

Sak 12

## **Trampoline**

**Forslag fremmet av:**

Øivind Dahlbo

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå å sette opp en felles trampoline for barna. Dette er en løsning som allerede er implementert i mange sameier og borettslag, og det har vist seg å fungere svært godt uten store utfordringer. En trampoline vil ikke bare gi barna et flott sted å leke, men også bidra til økt fellesskap og aktivitet i nabolaget.

**Styrets innstilling**

Styret er blitt frarådet å gjøre dette i sameiets regi, siden trampoliner medfører en større risiko for skader, og vil kunne medføre ansvar for sameiet dersom noen skulle skade seg. Dette gjelder enten det er barn som tilhører sameiet, eller andre som måtte bruke trampolinen. Dessuten er sannsynlig vedlikeholdsbehov større enn de godkjente og solide lekeapparatene vi har på sameiets to lekeplasser i dag.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag om felles trampoline for barna.

---

Sak 13

### **Antall styremedlemmer**

#### **Forslag fremmet av:**

Tino Friedrich Franz Lamprecht

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

#### **Antall styremedlemmer**

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Begrunnelse: Etter avsluttet oppussingsperiode faller en del av ekstra oppgaver bort. Vi går nå tilbake til normal drift med mindre oppgaver. Derfor er det naturlig å redusere antall styremedlemmer til det antall som er nødvendig for driften.

#### **Styrets innstilling**

Driften av et såpass stort sameie som vårt, krever fortsatt mye arbeid og stor innsats fra hele styret, ikke minst med en kontinuerlig vedlikeholdsplan. Det er mer på sin plass å beskrive situasjonen som at vi nå forhåpentlig kommer tilbake til en tilnærmet normal arbeidsbelastning for syv styremedlemmer, etter en periode med ekstraordinær belastning i forbindelse med rehabiliteringen, spesielt for et par/tre dedikerte i styret (som igjen har ført til økt belastning for de resterende som har dekket opp). Det er heller ikke slik at styret ble utvidet spesielt for rehabiliteringen - antallet styremedlemmer har vært syv i flere tiår allerede. I tillegg har styret i inneværende periode også overtatt noen konkrete arbeidsoppgaver fra vaktmester, for å frigjøre mer av hans tid til andre "vaktmester-oppgaver". Styret innstiller på at forslaget forkastes.

#### **Forslag til vedtak**

Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

---

Sak 14

## Styrehonorar reduseres

**Forslag fremmet av:**

Tino Lamprecht

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Samlet styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Begrunnelse: Ved reduksjon av antall styremedlemmer er det naturlig å også redusere styrehonorar med 100'000.

**Styrets innstilling**

Samme begrunnelse som under foregående sak, og uten reduksjon i antall styremedlemmer er det ikke grunn for å redusere styrehonoraret. Honoraret kan heller ikke sies å være uvanlig stort for et sameie av vår størrelse og arbeidsbyrde. "Timelønnen" for styrearbeidet er i praksis svært lav.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak**

Samlet styrehonorar settes til 500'000.

---

Sak 15

## Beplantning

**Forslag fremmet av:**

Sissel Garaas

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Det er stor forskjell på beplantning i sameiet. I Vækerøveien er det meste eviggrønt. Det er også flott beplantning mellom blokkene.

I Vesteråsveien er beplantningen bare grå/brun det meste av året. Mellom blokkene er det stort sett bare et trist syn det meste av året. Dette har vært et tema flere ganger før, men veldig lite har skjedd. Det er for stort oppdrag for Grøntgruppa.

**Styrets innstilling**

Styret har i 2024 og også nå 2025 besluttet at vi skal benytte mer profesjonell hjelp til vedlikehold og forbedring av våre grøntområder, der Vesteråsveien er prioritert. Vi har engasjert gartneren hos ABVK til å utbedre flere

områder, men vi har ikke igangsatt utskiftning av eksisterende beplantning da vi har nok av områder som trenger både vedlikehold og fornying. ABVK hjelper oss også til å sette arbeidsoppgaver til dugnaden i system, så vi ikke må betale for arbeid vi selv lett kan gjøre. Eviggrønne planter er det også delte meninger om, da flere liker at vår og somhalvåret har pene og vekslende farger.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

a)

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

- For Beplantning
- Mot Beplantning

b)

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

1. Uteområdene i Vesteråsveien må oppgraderes på linje med standard i Vækerøveien. Innkjøring garasje høyre side må ha førsteprioritet så får resten komme etter hvert. Området er et inngangparti og et førsteinntrykk for Vesteråsveien. Eviggrønn beplantning myker opp og gir glede gjennom hele året. Det er en for stor oppgave for amatører.

2. Vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

---

Sak 16

## Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)

Forslag fremmet av:

Knut Klefsaas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført. Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling. Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

### Styrets innstilling

Dette er direkte nabo til Vækerøveien 135A (H0102) som fikk tilsvarende sak enstemmig godkjent av årsmøtet i 2022. Terrassen ligger slik til i terrenget at de 40 cm utover tillatte utvidelse gir en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Dette er ikke til sjenanse for noen.

Styret innstiller på godkjenning.

### Forslag til vedtak

Årsmøtets godkjenning av utvidelse av kjøkkenterrasse utover tillatte 1.0m

## Vedlegg

### 4. Søknad om utvidelse av kjøkkenterasse (1).pdf

---

Sak 17

## Ny husordensregel for terrasser

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### Fasadeendringer og terrasser

Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se §15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspiktig til Plan og Bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

### Forslag til vedtak

Forslag til at denne tekst legges til som Husordensregler §14

---

Sak 18

## Maling av vinduer

**Forslag fremmet av:**

Sissel Garaas og Arve Hansen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har blitt et flott estetisk løft for vårt sameie etter den nødvendige og kostbare rehabiliteringen. Men jobben er ikke fullført i henhold til vedtak og eierseksjonsloven.

Det er godt synlig fra Vesteråsveiens "torg" og trapp ned til Vækerøveien at det gjenstår 4 leiligheter i Vækerøveien 135 a-d med gamle vinduer/dører. Det er skjemmende for helhetsinntrykket. Det kan eventuelt være flere leiligheter det gjelder. Det vet vel styret i så fall.

### Styrets innstilling

Dette er uansett tiltak styret og entreprenør har planlagt utført sås snart som praktisk mulig. Styret er derfor enige, men Garaas/Hansen ville allikevel at saken skulle presenteres for årsmøtet.

## Forslag til vedtak

Vi ber om at styret setter i gang nødvendige tiltak overfor sameiere som ikke har utført skifting av vinduer/dører. Vi ønsker et enhetlige inntrykk av fasadene i sameiet vårt siden det er blitt brukt så mye penger på prosjektet.

---

Sak 19

## Valg av tillitsvalgte

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjuer alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. De styremedlemmer som er på valg får fra oss spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere hensynet til fornyelse.

Gjennom oppslag i oppgangene og på nett samt løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt foreslå beboere vi bør ta kontakt med. Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Vi har intervjuet alle som slik har kommet til oss.

I fjor fortalte vi at til neste årsmøte var det naturlig å få inn nye krefter. De to som her foreslås som nye er vår oppfølging av dette.

### Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Vestre Ullern boligsameie

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Trine Adele Fjeldheim Vesteråsveien 34A
- Ina Svarød Vesteråsveien 40C

#### Forslag til styreleder for 1 år:

- Einar Straume Vesteråsveien 40A

#### Forslag til nye styremedlemmer for 2 år:

- Fredrik Kirsebom Vesteråsveien 34B (Gjenvalg)
- Tove Grete Valø Solheim Vækerøveien 135A (Gjenvalg)
- Mona Berbusmel Vesteråsveien 36 (Ny)
- Kenneth Malmo Vækerøveien 129B (Ny)

#### Innstilling

Styret nominerer følgende til valgkomite, nominasjonen er gjort uavhengig av styremedlemmer som er nominert:

#### Forslag til valgkomite 1 år:

- Claus Frimann-Dahl
- Martin Grøndahl
- Unni Fürst Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Straume

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Kirsebom
- Kenneth Malmo
- Mona Berbusmel
- Tove Grete Valø Solheim

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Claus Frimann-Dahl
  - Martin Grøndahl
  - Unni Fürst
-

## Styrets årsrapport

### Ferdigstilling Øst-Vest

Arbeidet med øst og vestfasadene er avsluttet og en sammenligning med det opprinnelige budsjett i oktober 2021 er utarbeidet (se under). Vi takker for sameieres tålmodighet over et langt prosjekt med ulemper som støv, støv og presenninger. Den endelige kostnaden ble på ~118 MNOK mot et budsjett på 120 MNOK. Resultatene er enda bedre hvis vi trekker ut refusjon til de sameiere som har skiftet vinduer og dører selv samt netto rentekost (fratrasket økt husleie på 674 NOK/mnd per gjennomsnittleilighet i perioden 07/2023-10/2024) i byggeperioden. Styret er meget fornøyd med arbeidet som er gjort av Thorendahl, men vi vil også legge vekt på nytteverdien av gode konsulenttjenester (arkitekt, betongekspertise og prosjektledelse). Sammen med tidligere oppgradering av tak, gavlvegger, balustrade og garasjer har vi nå kommet en full runde med nødvendig større vedlikehold etter 47 år som sameie. Vi er også trygge på at dette resulterer i høyere verdi på våre leiligheter.

*Se byggregnskap vedlagt under post 5 i årsregnskapet*

Vi kan i tillegg rapportere at utskifting av membran og belegningsstein utenfor Vesteråsveien 26-28-30-32 er ferdig. Med dette skal membranen (og stein hvor nødvendig) være skiftet på alle balustrader.

### Vedlikeholdsplan

Gjennom 2024 har vi utarbeidet en vedlikeholdsplan. I første omgang har dette vært å samle inn informasjon og dokumentasjon om det som er utført frem til i dag. Vi har funnet frem gamle kontrakter, og papirer og digitalisert. Deretter har vi satt status på hvert område basert på risiko, egne og innsamlede kvalitetsvurderinger. Røde, gule og grønne flagg er benyttet for enkel visualisering. I tillegg så er det kommet en del bærekraftsmål og krav vi må forholde oss til. Energibruk, avfall og gjenbruk, mobilitet, miljø, HMS er noen av sakene.

Neste steg har vært å systematisk gå frem for å planlegge fremtiden. Hva kan, bør og må gjøres og derfor prioriteres. Det er ingen tvil at vi bor i et eldre sameie. Det vil alltid være behov for utbedringer for å ta vare på våre flotte bygninger og uteområde. Vedlikeholdsplanen vil vi benytte for prioritering hva vi mener bør utbedres. Langsiktig plan og vedlikehold bør resultere i færre kostbare hasteoppdrag. Av mulige prosjekter på lang sikt kan være varmtvannsberedere og rør, avløpsrør, ventilasjon, tak og tekking, takluker, oppganger, brannsikring med flere.

### Energikartlegging

Vi tok initiativ til og inngikk i høst en avtale med rådgivende ingeniører om å gjøre en stor energikartlegging av hele sameiet. Dette er et stort og omfattende prosjekt, med gjennomgang og modellering av hele sameiets energibehov. Det går på alt fra energi varmtvann (solceller, CO2varmepumper, bergvarme, akkumulatortanker), varmegjenvinning ventilasjon, automatikk og elektro («smarte» beredere for eksempel). Prosjektet skal resultere i en rapport med anbefaling og prioritering av mulige tiltak. Ikke minst viktig, vil det også gi energimerking av samtlige seksjoner. Arbeidet ble påbegynt sent i fjor, og rapporten er ferdig i disse dager. Vi har søkt og fått innvilget støtte fra Enova og Oslo Kommune, så det koster ikke sameiet noe.

### Forsikring

2024 ble et ganske bra år for oss. Vi har ikke hatt de store skadene, med unntak av lekkasjer fra tak under regnværet i høst. I ettertid har det vist seg at lekkasjene har kommet fra luftkanalene våre. Der vi har hatt lekkasjer har vi derfor forsterket inngangene til kanalene med ekstra beslag. Vi oppfordrer alle til å melde om skader via styret, ikke gå direkte til Gjensidige. Da mister vi all mulighet til å følge opp sakene på en god måte. Takket være ny membran og belegningsstein på balustrade i starten av Vesteråsveien håper vi også nå på færre lekkasjer ned i boder.

I 2024 reforhandlet vi også vår avtale med Gjensidige og fikk ned årsprisen med ca 20% og redusert egenandel. Vi fikk også i år varsel om stor premieøkning i år. Vi fikk forhandlet dette ned til samme premiepris som ifjor, mao ingen økning. Egenandelen har riktignok gått opp fra 10.000 NOK til 12.000 NOK og 20.000 NOK for skader i forbindelse med utett bygg.

#### **Nabosamarbeid**

I 2024 har vi hatt et tett samarbeid med Myrhaugen om å holde stier strødd, trær og busker har blitt felt rundt felles stier – og de har også hjulpet oss med å felle større trær som ødelegger våre tak og fasader. Vi har også dialog med Vesteråsveien 14 om tettere samarbeid. Vi jobber også med eiere og brukere av innkjøringen i Vesteråsveien for å komme til løsninger hva gjelder kostnadsdeling og bruk av denne.

#### **Bod på østside**

Styret har sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten om oppføring av bod på terrassenes øst-side. Søknaden ligger hos PBE. Saken har vært purret på og vi vet dessverre ikke hvor lang tid saksbehandlingen tar.

#### **Ventilasjon**

Mange beboere har erfart at nye dører og vinduer har gjort leilighetene mye tettere enn tidligere når det var mye luftlekkasje gjennom gamle vinduer og dører. Dette har i mange leiligheter også forårsaket undertrykk. Det har vært behov for å justere viftene på takene som styrer uttrekk av luft fra leilighetene. Det er viktig at alle har ventilene på badene åpne og at det trekkes luft ut fra disse ventilene.

#### **El-bil lading**

Styret opplever i det store og hele at det nye el-bil anlegget fungerer etter hensikten og det er lite feilmeldinger. Styret har mindre administrasjon med anlegget og seksjonseierne får regningen rett i posten. Nye bokser blir bestilt direkte fra Elaway og blir løpende installert.

#### **Nøkler og kodebrikker**

Fra i sommer ble ansvaret og håndteringen av bestilling av systemnøkler (til entrédører) og koding og aktivering av kodebrikker (til oppgangsdører) overført fra vaktmester til styret, som nå tar hånd om disse oppgavene direkte. Dette for å frigjøre mer av vaktmesterens tid til andre oppgaver.

#### **Grøntgruppen**

Grønt Gruppa hadde litt få møter i 2024. Det er fortsatt veldig hyggelig når vi møtes og flere har lyst til å bidra ute også utenom dugnader. Men det er først og fremst kartlegging av uteområder og planlegging og gjennomføring av dugnader som er hovedfokuset. Årets dugnad ble gjennomført den 10. mai og vi fikk tatt en skikkelig opprydding i fellesbodene samt utført grøntarbeid.

#### **Vask av søppeldunker**

Ren Dunk har også i høsten 2024 gjennomført spyling av søppelrommene og alle avfallsdunkene .

#### **Befaring/garantiarbeid i garasjeanleggene**

Consolvo har foretatt det siste reparasjonsarbeidet (garantiarbeid) på anlegget for katodisk beskyttelse i garasjene i Vesteråsveien samt skiftet ut enkelte skiferfliser i balustradene.

#### **Treningsrommet**

I forbindelse med vårdugnaden ble treningsrommet rundvasket av beboere.

Høsten 2024 ble det foretatt service på treningsapparatene. Det ble funnet feil og mangler på flere apparater. Styret tok derfor initiativ til å etablere en gruppe som fikk som oppgave med å se på forbedringsmuligheter

i treningsrommet. Gruppen har gjennomført et par møter, og vi har kommunisert med hverandre på Vibbo. Treningsapparater er byttet ut og veggene er malt.

#### **HMS**

Styret har informert om batteribyttedagen på Vibbo 1. desember. Det er montert brannslukningsapparater i de store bod-områdene, og vi har satt opp rømningsveiskilt. I tillegg er det satt opp markeringsskilt der røyk-lukene åpnes.

#### **Garasjefeiing**

Ble gjennomført mai 2024 og April 2025, både i Vækerøveien og Vesteråsveien.

**VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	22 360 809	19 545 586	20 853 000	26 300 648
Ladeinntekter EL-bil		303 300	66 148	300 000	300 000
Andre inntekter	3	33 086	67 788	400 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>22 697 195</b>	<b>19 679 523</b>	<b>21 553 000</b>	<b>26 660 648</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-114 915	-114 492	-119 596	-148 915
Styrehonorar	5	-815 000	-812 000	-815 000	-745 000
Revisjonshonorar	6	-16 125	-19 563	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-500 375	-475 190	-495 000	-525 000
Konsulenthonorar	7	-246 995	-51 735	-210 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-54 249 662	-53 677 352	-47 590 000	-2 105 000
Forsikringer		-1 656 595	-1 854 020	-1 608 000	-1 905 000
Kommunale avgifter	9	-2 722 864	-2 485 529	-2 906 500	-3 267 000
Ladekostnader EL-bil		-30 440	-13 047	-182 400	-180 000
Energi/fyring		-1 758 379	-1 906 921	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 347 574	-1 295 227	-1 345 300	-1 390 000
Andre driftskostnader	10	-2 405 650	-2 172 308	-2 371 500	-2 415 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-65 864 574</b>	<b>-64 877 384</b>	<b>-59 463 296</b>	<b>-14 711 415</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>-43 167 379</b>	<b>-45 197 861</b>	<b>-37 910 296</b>	<b>11 949 233</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		17 769 212	2 540 002	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-25 398 167</b>	<b>-42 657 859</b>	<b>-37 910 296</b>	<b>11 949 233</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 053 212	523 566	100 000	550 000
Finanskostnader	12	-9 078 516	-4 355 389	-8 744 230	-9 028 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 025 304</b>	<b>-3 831 823</b>	<b>-8 644 230</b>	<b>-8 478 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-33 423 471</b>	<b>-46 489 683</b>	<b>-46 554 526</b>	<b>3 471 233</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-33 423 471	-46 489 683		

**VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Rehabilitering	13	0	0
Andre varige driftsmidler	14	78 199	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 199</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tap på krav	15	-90 000	-90 000
Restanser felleskostnader/kundefordringer		465 959	261 793
Forskuddsbetalte kostnader		345 654	347 496
Andre kortsiktige fordringer	16	55 899	432 464
Driftskonto OBOS-banken		7 011 481	6 386 358
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	22 387
Sparekonto OBOS-banken		8 525 743	18 838 511
Innestående i andre banker		80 131	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>16 394 867</b>	<b>26 199 009</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 473 066</b>	<b>26 199 011</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	17	-126 070 626	-92 647 155
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-126 070 626</b>	<b>-92 647 155</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	135 254 795	105 581 216
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>135 254 795</b>	<b>105 581 216</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 744	97 001
Leverandørgjeld		7 076 801	12 331 521
Skyldige offentlige avgifter		0	20 345
Påløpte renter		49 886	611 987
Påløpte avdrag		0	195 725
Annen kortsiktig gjeld	19	61 467	8 372
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 288 898</b>	<b>13 264 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 473 066</b>	<b>26 199 011</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2025  
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Claus Frimann-Dahl

Fredrik Kirsebom

Martin Grøndahl

Tove Grete Valø Solheim

Einar Straume

Ina Svarød

Trine Adele Fjeldheim

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 519 517
Garasje- parkeringsleie	90 750
Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 821 386
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-1 878
Lånekostnad II (Adm-avtale)	2 325 288
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	-375
Lånekostnad III (Adm-avtale)	1 764 711
Regulering Lånekostnad III (Adm-avtale)	-158 590
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 360 809</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Salg nøkler mm	16 965
Telia, antenneleie	16 086
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>33 086</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-114 915
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-114 915</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 815 000. Av dette beløpet er kr 600 000 alminnelig styrehonorar og kr 200 000 er ekstra honorar for belastning knyttet til rehabiliteringsprosjekt. I tillegg har styret fått dekket utgift til valgkomiteen, som er på kr 15 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 455
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 859
Konsulentonorar Dyrø og Moen	-132 681
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-246 995</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitektshonorar Dyrø og Moen	-385 339
Byggeteknisk Øyvind Moen	-1 750 583
VVS arbeider Jar Tek Rør AS	-5 338
Øyvind Moen, prosjektledelse	-903 317
Konsulentshonorar Ødegaard og Lund AS	-663 113
Hovedentreprenør Thorendahl fasader	-44 396 547
Hovedentreprenør Nortekk	-3 825 524
Tidligere påløpte kostnader	-340 501
Elektroinstallatør AS Watt og Netel AS	-301 621
Refundert egenandel forsikring	10 000

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-52 561 883**

Drift/vedlikehold bygninger	-431 425
Drift/vedlikehold VVS	-189 595
Drift/vedlikehold elektro	-73 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 628
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 383
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 898
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 698
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 795
Annet vedlikehold	-9 323
Egenandel forsikring	-80 000
Kostnader dugnader	-22 435
Protector	-5 250
Reparasjon og vedlikehold Nortekk	-515 996

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-54 249 662****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 913 748
Renovasjonsavgift	-809 116

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-2 722 864**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-20 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 313
Annen leiekostnad	-123 848
Håndverktøy	-2 796
Datautstyr	-7 333
Annet driftsmateriale	-26 962
Lyspærer og sikringer	-4 648
Vaktmestertjenester	-1 483 153
Vakthold	-6 887
Renhold ved firmaer	-460 149
Snørydding	-111 851
Gressklipping	-3 893
Andre fremmede tjenester	-49 149
Kontor- og datarekvisita	-672
Trykksaker	-4 885
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-691
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 751
Andre kontorkostnader	-28 359
Porto	-1 925
Vedlikehold biler/maskiner	-1 748
Bank- og kortgebyr	-7 367
Tap på fordringer,	-15 502
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 405 651</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av sparekonto i OBOS-banken	178 402
Renter bank	669 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 551
Kundeutbytte fra Gjensidige	202 134
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 053 212</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 8150	-1 781 660
Renter og gebyr på lån 8151	-145 105
Renter og gebyr på lån 8152	-1 692 391
Renter og gebyr på lån 8153	-5 456 473
Renter på leverandørgjeld	-2 643
Andre rentekostnader	-244
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 078 516</b>

**NOTE: 13****REHABILITERING**

Arkitekthonorar	1 349 107
Byggeteknisk konsulenthonorar	5 433 028
VVS konsulenthonorar	35 918
Prosjektledelse	225 768
Andre konsulenthonorar	1 859 294
Bygningsgebyr	53 940
Rivekostnader	90 000
Advokathonorar	270 063
Hovedentreprenør I	100 726 337
Utbetalt vindu beboere	2 208 270
Elektroinstallatør	336 660
Konvertert	10 000
Kostnadsført 2022	-10 611 934
Kostnadsført 2023	-52 682 750
Kostnadsført 2024	-49 303 701
Kostnadsføring prosjekt	-112 598 385

---

**SUM REHABILITERING** **0****REHABILITERING II**

Prosjektledelse Ø Moen	865 189
Hovedentreprenør Nortekk	1 621 692
Kostnadsføring prosjekt 2024	-2 486 880

---

**SUM REHABILITERING** **0**

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Apparattrening		
Tilgang 2024	78 197	
Avskrivning i år	0	78 197
Henger		
Tilgang 2012	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	1
Snøfreser		
Tilgang 2011	31 966	
Avskrevet tidligere	-31 965	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>78 199</b>

**NOTE: 15****RESTANSE FELLESKOSTNADER**

Avsatt tap fasaderehabilitering ifb med dom Oslo Tingrett	-90 000
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>-90 000</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avvik felleskostnad korr i 2025	3585
Andre kortsiktige fordringer	22 888
Avregning IN-lån	29 426
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>55 899</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-177 743 680
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	33 919 336
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	17 769 212
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-126 055 132</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

### NOTE: 18

#### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente OBOS01		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2014	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	10 668 093	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	1 037 848	
Nedbetalt tidligere IN	23 982 444	
Nedbetalt i år IN	1 096 517	
		-25 215 098
Obos-Banken AS		
Flytende rente OBOS03)		
Opprinnelig 2017	-4 898 917	
Nedbetalt tidligere	2 463 102	
Nedbetalt i år	637 317	
		-1 798 498
Obos-Banken AS		
Flytende rente 04		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	5 685 001	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	632 470	
Nedbetalt tidligere IN	8 519 061	
Nedbetalt i år IN	1 083 248	
		-24 080 220
Obos-Banken AS		
Flytende rente 05		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-50 000 000	
Tilgang 2024	-50 000 000	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	159 677	
Ekstraordinær nedbetaling	13 914 635	
Nedbetalt i år IN	1 764 710	
		-84 160 978
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-135 254 795</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning IN-lån	-56 468
Uklar innbetaling	-4 999
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-61 467</b>

## Resultatanalyse 2024

### Vestre Ullern Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	22 360 909	20 853 000	-1 507 909	-7 %
Ladeinntekter EL-bil	303 300	300 000	-3 300	-1 %
Andre inntekter	33 086	400 000	366 914	92 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>22 697 295</b>	<b>21 553 000</b>	<b>-1 144 295</b>	<b>-5 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-114 915	-119 596	-4 681	4 %
Styrehonorar	-815 000	-815 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-16 125	-20 000	-3 875	19 %
Forretningsførerhonorar	-500 375	-495 000	5 375	-1 %
Konsulenthonorar	-246 995	-210 000	36 995	-18 %
Drift og vedlikehold	-54 249 662	-47 590 000	6 659 662	-14 %
Forsikringer	-1 656 595	-1 608 000	48 595	-3 %
Kommunale avgifter	-2 722 864	-2 906 500	-183 636	6 %
Ladekostnader EL-bil	-30 440	-182 400	-151 960	83 %
Energi/fyring	-1 758 379	-1 800 000	-41 621	2 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 347 575	-1 345 300	2 275	0 %
Andre driftskostnader	-2 405 651	-2 371 500	34 151	-1 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-65 864 574</b>	<b>-59 463 296</b>	<b>6 401 278</b>	<b>-11 %</b>
<b>Driftsresultat før in/adm.avt</b>	<b>-43 167 279</b>	<b>-37 910 296</b>	<b>5 256 983</b>	<b>-14 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	17 769 212	0	-17 769 212	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>-25 398 067</b>	<b>-37 910 296</b>	<b>-12 512 229</b>	<b>33 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 053 212	100 000	-953 212	-953 %
Finanskostnader	-9 078 516	-8 744 230	334 286	-4 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-8 025 304</b>	<b>-8 644 230</b>	<b>-618 926</b>	<b>7 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-33 423 371</b>	<b>-46 554 526</b>	<b>-13 131 155</b>	<b>28 %</b>



Til årsmøtet i Vestre Ullern Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1032 Vestre Ullern Boligsameie.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 2. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

	<b>Faktisk kost</b>	<b>Budsjett (okt 2021)</b>
Forprosjektering	1,253,077	
Etablering, drift og avvikling av byggeplass, komplett rigg	16,400,000	23,500,000
Reparasjoner og vedlikehold av terrasser og balkonger i armert betong	28,064,961	38,000,000
Rekkverk, gjerder og håndløpere i fellesarealer	5,779,059	7,000,000
Vinduer og dører	17,047,223	11,000,000
Paneler, fasader og el-arbeider	5,068,756	2,000,000
Inngangsdører	4,745,460	
Diverse tilleggsarbeider og variasjonsordre	4,355,106	8,700,000
Konsulenttjenester	6,058,765	5,500,000
<b>Total</b>	<b>88,772,406</b>	<b>95,700,000</b>
MVA	22,193,101	23,925,000
Refusjon vinduer og dører	3,670,000	
Netto renter	3,311,000	
<b>Total</b>	<b>117,946,507</b>	<b>119,625,000</b>

Knut Klefsås

Vækerøveien 135A

0383 Oslo

Vestre Ullern Boligsameie

Attn: Claus Frimann-Dahl

Oslo 23. mars 2025

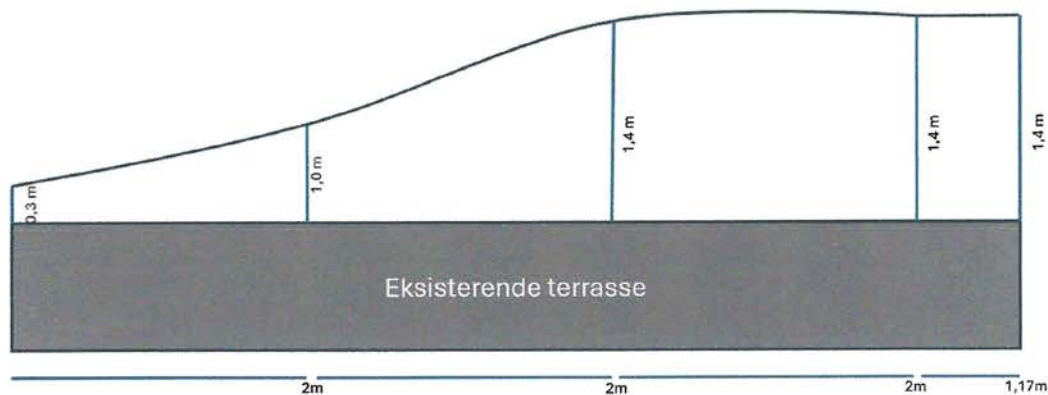
Vedr. søknad om utvidelse av kjøkkenterrasse i Vækerøveien 135 A (Leilighet H0101)

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført.

Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling.

Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Målet på terrassen vil derfor bli som tegningen viser:



I og med at jeg fikk muntlig aksept på min tidligere søknad, startet jeg med å lage en mur i forbindelse med berget. Muren er tenkt for å plante en hekk rundt terrassen. Jeg håper at denne vil bli pynte opp fellesområde og bli til glede for nabolaget.



Vedlegg 4



38 av 41

Søknad om utvidelse av kjøkkenterrasse (1).pdf

Våre tre nærmeste naboer er informert om denne søknaden og har gitt sitt samtykke.

Unni Først

Unni Først

Geir Andersen

Geir Andersen

Lars Gunnar Johnsen

Lars Gunnar Johnsen

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 1032 Selskapsnavn: VESTRE ULLERN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278099

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Lilleaker skole - Samlingssalen - Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak:

Bendik Hoff Hjort er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en 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 en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende seksjonseiere.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble Christian Borck og Unni Furst valgt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

■

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Sameiets resultat for 2024 var kr -33.423.471, -

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000.

Prosjekthonorar foreslått satt til 100.000.

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000

### Styrets innstilling

Økning fra fjorårets 600 kNOK til 630 kNOK representerer en økning på 5%. Styrehonoraret har før dette vært uendret siden 2019. I perioden snitt 2019 til 2025 har KPI indeks steget 24%.

Prosjekthonoraret gjelder kun for høst-vinter 2024 og foreslås derfor halvert fra fjoråret til 100 kNOK.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 630.000. Prosjekthonoraret settes til 100.000. Honorar valgkomite foreslått til 15.000.

✓ Vedtatt.

## 7. Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

De siste 3 årene har sameiet hatt en omfattende betong-rehabilitering på kr 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. For oppgraderingen på 20 mill. er det ikke gyldig vedtak i sameiet/årsmøte for gjennomføringen. Styret har dermed igangsatt oppgraderinger ulovlig. I tillegg er det underveis foretatt disposisjoner som også har påført seksjonseierne unødvendige kostnader. Sommer/høst ble det dannet en gruppe seksjonseiere – den såkalte «Aksjonsgruppen», som ønsket å bistå styret med fagkompetanse på flere områder. Det var personer i gruppen med følgende kompetanse:

- 1. Tidligere styremedlem og styreleder, utdannet siviløkonom.

2. Tidligere adm.dir. større oppdrettsselskap med erfaring fra forhandlinger om KONTRAKTER på flere hundre millioner kroner.
3. Jurist med bred erfaring fra Lagmannsretten.
4. 2 personer med jobb i og erfaring fra bygge-bransjen.
5. Annen kompetanse – totalt 9 seksjonseiere

Brannstigene som først ble montert i Vækerøveien 131, var en «dødsfelle». Dersom du i en nødsituasjon tråkket på innsiden av stigen mot veggen, ville du bli sittende fast i en «skru-stikke». Vi varslet om dette og heldigvis ble vi hørt. Ny type stige ble bestilt. Men vi har aldri fått vite om de opprinnelige var satt i produksjon og kostnaden med å endre? Styret bør redegjøre for ekstra-kostnaden og dette var en tabbe fra styret/prosjektleder.

Tilfeldigvis fant ett av medlemmene i gruppen (fagperson bygge-bransjen) at styret hadde bestilt 2-lags vinduer for hele oppgraderingen på 20 mill. Dette er ikke i tråd med dagens forskrifter og aksjonsgruppen gjorde styret oppmerksom på dette. Det førte heldigvis til at bestillingen ble endret. Men hva var ekstra-kostnaden med det etter at prosjektet allerede var igangsatt. Styret har ikke informert om det og det var nok en tabbe .

Styret presenterte så en «kompensasjonsordning» til ca. 60 seksjonseiere som siste årene selv hadde byttet vinduer/dører mot terrasser og bekostet fullt ut selv. De tilbød 15 års nedskrivning på vinduer/dører som har 50-60 års levetid. Aksjonsgruppen forsøkte å forhandle frem en løsning på kanskje 40 eller 30 år. Det ville være en rettferdig løsning og ivareta et mindretall i henhold til Eierseksjonsloven paragraf om mindretallsvern. Styret stod «steinhardt» på 15 år selv om de brøt mindretallsvernet i sameiet og «Aksjonsgruppen» valgte da å gå til retts sak mot Vestre Ullern Boligselskap v/styreleder. I Tingretten tapte styret og de «plukket seg da ut 5 seksjonseiere» fra Aksjonsgruppen og gikk til motsøksmål til Lagmannsretten, hvor de på nytt tapte. Lagmannsretten la dommen i Tingsretten til grunn og domsslutningen lyder slik:

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betales Vestre Ullern Boligsameie samlet 6250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til + navn 5 seksjoner – innen to uker fra forkynnelsen av denne beslutningen.

VUB v/Styret har ikke villet etterkomme dommen, noe som er påpekt flere ganger. Noen medlemmer i aksjonsgruppen kontaktet på ny advokat og vurderte å anmelde forholdet med nye runder i rettsapparatet. Styret stod igjen steinhard på og avviste alle krav om å etterkomme dommen. Igjen «tråkket de mindretallet på tærne» og «gamblet på» at vi ikke ville orke å ta en runde med økonomisk risiko. Styret kunne jo endeløst bruke av fellesskapets midler – «Goliat mot David». Kostnaden på ca. 500.000 ble «forsøkt gjemt» i en sekkepost i regnskate for 2023. Hva er kostnaden for 2024? Lagmannsretten slo også fast at vedtaket om oppgradering fra årsmøte 2021 er ugyldig. Det vil si at styret med styreleder som ansvarlig har igangsatt oppgraderinger på kr 20 mill. kroner og ekstra kostnader på anslagsvis 2 mill. for tabber. I tillegg kommer kostnader til reklamasjoner på manglende fall avrenningsrenner til avløp.

→ Styreleder bør således ta styrets ansvar for ulovlige vedtak og tabber påført sameiet ved ikke å ville ta imot gratis bistand fra medlemmene i Aksjonsgruppen. Styreleder nektet å være åpen på avtalebetingelsene med entreprenøren og avviste enhver invitasjon til å bidra med fagkompetanse og kvalitetssikring av kontrakten.

Flere kvinnelige seksjonseiere med «forhåndsbetalte» dører/vinduer prosjekt øst/vest har vært i direkte kontakt med styreleder Claus Frimann-Dahl. De har opplevd ham som avvisende og kvinnediskriminerende. En av dem fikk følgende svar: «Hør nå her frøken. Slik er det bare. Nå må du høre på meg». Flere har også kontaktet Aarsæther i Aksjonsgruppen og uttrykt følelse av avmakt og trakassering. Slik oppførsel kan ikke aksepteres.

Historikk: Siden oppstart rehabiliteringen har mange seksjonseiere gjort styret oppmerksom på manglende avrenning til sluk/avløp. Vi i Vækerøveien 131, som var første blokken i 2022 meldte reklamasjon til styret, som tok dette videre til Thorendal. På befaring i etterkant vikk vi følgende beskjed fra nestleder Martin Grøndal

i styret; «Dette er det dere får – basta!!». Vi uttrykte klart stor skuffelse over at styret ikke ivaretok våre interesser, men ivret for å «skjerm» Thorendal. Eksempler: Ved oppstart rehabiliteringen høsten 2022 gjorde Aarsæther i Vækerøveien 131 (første blokken som ble tatt) og aksjonsgruppen styret oppmerksom på følgende forhold:

1. Dårlig kvalitet på terrassegulv som skulle vært en grovere type med innblandet sand, noe som ville gjøre gulvet penere, mer bruksvennlig og mer hardfør. → Styret avviste dette med å henvise til at «dette er det dere får – basta». Snakker om styre som ivaretar entreprenørens interesser. Mon tro hva det skyldes?

2. Manglende fall i avløp mot sluk. Terrassene er TAK over terrassen under, og dermed sier byggeforskriften at det skal være fall mot avløp/sluk. → Mange seksjonseiere har på VIBBO og direkte til styret klaget på det samme og styret har avvist dette som reklamasjon. Hvorfor det?

3. Brannstigene som først ble montert var en «brannfelle» i tilfelle behov for rømming. Litt uforsiktig og du ville sitte fast på innsiden av stigen. Dette var sikkert allerede satt i bestilling og måtte betales for – kostnad estimert til 0.5 mill. kroner. → Dette er en tabbe som en erfaren prosjektleder burde ha oppdaget under planleggingen og før bestilling. Ny type ble bestilt og montert.

4. Styret hadde bestilt 2-lags glass til oppgraderingen på 20 mill. kroner, som ennå er et prosjekt som ikke er lovlig vedtatt av årsmøtet i 2021. Dommen i Tingretten og Lagmannsretten sier begge at vedtaket er ugyldig og dermed ulovlig. Hele oppgraderingen på 20 mill. er ulovlig igangsatt uten gyldig vedtak. → Heldigvis «snappet» en av medlemmene, med bransjeerfaring, opp denne tabben og fikk styret til å endre bestillingen til 3-lags vinduer. Kostnad ukjent.

5. Kompensasjonen, som var lovet avregnet og utbetalt i november/desember 2024, var for mange ikke utbetalt pr. 31.12.2024. Ett medlem av aksjonsgruppen så seg tvunget til å engasjere advokat på nytt for å fremtvinge denne utbetalingen, med varsel om at manglende utbetaling og manglende oppfølging av dommen for retten. Først da kom det varsel om vilje til utbetaling. Pr. 12. mars var ennå ikke beløpet utbetalt. Er det slik styreleder skal behandle sameiets seksjonseiere? Håndteringen også her ble oppfattet som arrogant og trakasserende av styreleder. → Konsekvens: En belastende rettssak som gikk helt til Lagmannsretten, hvor styret tapte. Kostnad 500 – 1.000.000 kroner og mye ekstra unødvendig arbeid for styret. Styret brøt med dette konsekvent paragrafen i Eierseksjonsloven om mindretallsvern. Et flertall ville få økonomisk fordel av å «trække ned» et betydelig mindretall og dra fordel økonomisk ved å stemme mot rettferdig avregning.

Rett før start årsmøtet 2024 inngikk Aarsæther og styreleder/møteleder en klar avtale om å trekke mistillitsforslag mot styreleder i bytte med at de aksepterte skriftlig avstemming på valg styreleder med mulighet for å stemme for eller mot. Ved avstemmingen manipulerte møteleder avtalen og forlangte at jeg hadde motkandidat – jeg ble rett og slett «trampet ned», noe som er manipulasjon for ikke å få frem reell misnøye med styreleder. Årsmøtet hadde rett til å kunne stemme for eller mot foreslått styreleder Frimann-Dahl. Det er ikke slik vi skal ha det i et demokratisk sameie.

→ Dette viser at styreleder Frimann-Dahl igjen ikke er å stole på.

En seksjonseier påpekte i årsmøtet en post på ca. kr 500.000 som synes å være «gjemt bort» i en sekkepost. Styret ga i regnskapet ikke opplysninger om at dette var advokatkostnader knyttet til rettssak mot 9 seksjonseiere – den såkalte «aksjonsgruppen». Styret med styreleder i spissen forsøkte å «dysse ned» unødvendige kostnader uten å opplyse om hva kostnaden knyttet seg til.

Valgkomiteen innstilte på Claus Frimann-Dahl til gjenvalg. Medlem av valgkomiteen Unni Fürst er hans svigerinne. Slike familieforbindelser er ikke bra. Hyppig bytte av vaktmester i 2023 og 2024 er også et signal om utfordrende samarbeid med styret/styreleder, noe som ikke er bra for kvaliteten og kontinuiteten på denne viktige oppgaven. «Etter sigende» skal det skyldes overstyring på detaljnivå av styreleder.

Konklusjon: Styret v/styreleder har siste perioden stått ansvarlig for mange overtramp, tabber og trakasseringer. Styret v/styreleder nekter også å etterkomme dommene i Tingretten og Lagmannsretten, samt brudd på mindretallsvernet i Seksjonseierloven. Loven sier klart at dersom et flertall tvinger gjennom et vedtak for å oppnå økonomiske fordeler på bekostning av et mindretall, så bryter de loven. Styret v/styreleder viser ringeakt for dom fra rettsapparatet og trakasserer seksjonseiere i mindretallsgruppen, og må ta ansvaret for dette. Styreleder har det overordnede ansvaret.

### Styrets innstilling

Aarsæther presenterer sin egen opplevelse av historien fra opprettelsen av den selvutnevnte aksjonsgruppen fra 2022. Styret ønsker ikke å bruke årsmøtets tid på en konflikt som har metervis med korrespondanse, rettssak, befaringer og forsøk på forlik. Styret kjenner rett og slett ikke igjen påstandene og historien som her er presentert. Angående tappt rettssak er følgende klippet ut av Tingrettsdommen: "For retten fremstår det som temmelig klart at saksøkerne ikke har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2." Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne dommen ble i februar 2024 publisert på Vibbo i sin helhet.

Vi lister også tidligere forslag til årsmøte fra Aarsæther:

Juni 2023 (Aarsæther et al.): Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet. - Ikke vedtatt


Juni 2024 (Aarsæther): Sak 14. Mistillit styreleder - sak trukket

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022 - Ikke vedtatt

Det er vanskelig å lese Aarsæthers forlag annet enn fortsettelsen på en personforfølgelse hvor han ikke evner å skille mellom person og sak. Forslaget har overskrift: "Mistillit til styret ved styreleder CFD", mens forslaget til vedtak innebærer at VUB ved årsmøtet "...engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styre ved styreleders habilitet.....". Dette kan derfor ikke leses som et mistillitsforslag, men heller bruk av fellesskapets midler i et forsøk på å diskreditere styrets tidligere disposisjoner og avgjørelser for deretter å kunne saksøke styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 8. Skriftlig valg styreleder

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

Til årsmøtet 2024 sendte Aarsæther inn mistillitsforslag på styreleder Claus Frimann-Dahl. Like før møtestart ble det inngått avtale med møteleder fra Obos og styreleder Claus Frimann-Dahl om å trekke mistillitsforslaget mor at det ble akseptert skriftlig avstemming, hvor alle stemmeberettigede fikk muligheten til «hemmelig» å stemme JA eller Nei til gjenvalg av styreleder.

Hva skjedde? Under avstemmingen brøt møteleder denne avtalen og forlangte at det ble fremmet motkandidat, noe som ikke var del av avtalen og helt irrelevant. Møteleder manipulerte dermed stemmegivningen. Det er grunn til å anta at minst 30 seksjonseiere ville ha stemt NEI – selv satt jeg med 12 stemmer/fullmakter. Avtalebrudd og manipulering ble påpekt og avstemmingen påpekt som ikke gyldig. Møteleder trumfet gjennom krav om motkandidat og fremstilte avstemmingen som enstemmig med akklamasjon. Valget var dermed ugyldig og et mindretall på ca. 30 seksjonseiere ble nektet muligheten til å uttrykke sin misnøye med styreleder. Slik gjør man det ikke her i Norge.

## Styrets innstilling

Det ble ved valg av styreleder i juni 2024 unntaksvis gjennomført skriftlig valg ved ja eller nei på utdelte lapper. Fra årsmøtereferat 2024: "Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig."

Det ble ikke anledning til "...å gi uttrykk for sin mening om kandidaten." Stemmegiving ved nummeropprekking på enten valgkomiteens innstilte kandidat eller annet benkeforslag er både vanlig og demokratisk.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 9. Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

De siste 3 årene har sameiet gjennomført en omfattende betong-rehabilitering på 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. Helt fra oppstart høsten 2022 har mange seksjonseiere meldt om manglende fall avrenning mot sluk/avløp, og bedt styret om å ta dette som alvorlig mangel/reklamasjon mot Thorendahl. Styret synes å ha avvist alle klager på manglende avrenning og dermed sviktet seksjonseierne og gått Thorendahl sitt ærend. Det at styret ivaretar entreprenørens interesser er ikke akseptabelt. Det må forventes at styret ivaretar våre interesser og fremmer reklamasjon på alle terrasser som ikke har tilstrekkelig fall. Historikk: På Vibbo har vi kunnet registrere mange klager fra seksjonseiere som ikke blir hørt av styret. Mange har også tatt direkte kontakt med styret og styreleder, men hver gang møtt avvisning av manglende fall som reklamasjon. Vækerøveien 131 var første blokken som ble påbegynt. Aarsæther gjorde styret allerede høsten 2022 oppmerksom på at her forelå en alvorlig mangel. Styret ble bedt om å ta reklamasjon på det som allerede var gjort feil og sørge for at dette ble rettet på for resten av rehabiliteringen i 2022 – 2024. Martin Grøndahl ble invitert til befaring hos Aarsæther høsten 2022, men tok entreprenørens side og avviste enhver reklamasjon med følgende utsagn: «Dette er det dere får – basta»!

Dette er uakseptabelt og meget alvorlig at styret ikke har ivaretatt en mulig reklamasjon på potensielt mange, mange millioner. Eksempler: 1. Dårlig kvalitet på terrassegulvet som skulle ha vært en grovere type med iblandet sand. Mer holdbar, mer sklisikkert og mye penere. 2. Nesten alle terrassene er TAK over terrassen under, og skal dermed prosjekteres og utføres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). TEK 17 § 13-12 (2), slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket. Den aktuelle bestemmelsen omfatter også takterrasser og lignende. Styret bes utrede om innholdet i kontrakten om dette. Har styret gjort en alvorlig bommert her og avtalt at det IKKE skal være fall? En standardisert entrepris-kontrakt skal ivareta sameiets leveranser i henhold til TEK17. Det skulle da også bare mangle at vi ikke skal ha fall mot avløp/sluk? 3. Under betongrehabiliteringen ville det være både enkelt og «plass» til å heve høyden i renna med 2-3 CM lengst vekk fra avløpet (nord) og pigge ned tilsvarende 2-3 CM mot avløp. Vi ville oppnå økt fall på 4-6 CM. Styret bør redegjøre for hvorfor de har akseptert manglende fall mot sluk? Dette er helt ubegripelig. 4. Konsekvensen er fargeavsetninger som skjemmer gulvet og medfører raskere nedbryting av underlaget med kortere levetid. Kontrakter i denne størrelsen på 100 mill. har som regel (skal/bør) en avsluttende klausul om at 10 % av kontraktssummen (her 10 mill. av 100 mill.) holdes tilbake inntil reklamasjonstiden utgår – ofte 2-3 år. Før denne perioden skal det foretas ny sluttbefaring, etter at alle reklamasjonsarbeider er utført, før restbeløpet utbetales.

Har styret sikret sameiet denne klausulen i avtalen?

Konklusjon: Styret har i flere saker utvist uforstand og bør ta ansvar for dette. Styreleder er ansvarlig som styrets leder. Omfanget og grunnlaget for reklamasjon bør avklares snarest (kontrakten som styreleder ikke vil være åpen på), og krav om utbedringer bør komme snarest. Alternativt kan styret m/advokat avtale kompensasjon fra Thorendahl AS, eller forsikringsselskap, som i sin helhet godskrives alle seksjonseiere med manglende avrenning. Aktuelle seksjonseiere vil da for gene kostnad, med denne kompensasjonen, selv kunne rekvirere autorisert firma/håndverker for å rette på manglende fall på egen terrasse.


#### Styrets innstilling

Aarsæther fremmer her en rekke påstander både om dårlig kvalitet, at styret løper entreprenørs ærend, manglende fall og konkluderer med styrets uforstand og at det derfor bør engasjeres en advokat for å kartlegge manglende fall samt om styreleder Claus Frimann-Dahl skal saksøkes.

Det er krevende å se sammenhengen i saksmateriale fra Aarsæther. Styret og entreprenør har vært på flere befaringer hos Aarsæther, styret har utvekslet metervis med korrespondanse fra ham og behandlet saker fra samme i tidligere årsmøter i 2023 og 2024. Manglende fall har vært begrunnet, både overfor Aarsæther, og publisert på Vibbo.

Styret innstiller på at saken avvises.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 10. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på senere tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten. Mange betalte dette som et forskudd på innskudd inntil behov oppstod, for å bidra til at utbyggingen kunne skje. Nåværende styre lurte mange seksjonseiere og "skrotet" denne løsningen etter kort tid, og investerte i ny løsning som alle betalte – mange på nytt – etter sameiebrøk. Styret argumenterte med at krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2 gjelder. Dermed «bevilget» styret tilbakebetaling til de som betalte inn siste 3 årene, på bekostning av mindretall (antatt mindretall, da styret aldri er åpne på fakta) Dette er forskjellsbehandling, brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven og konfiskering av forskudd innbetalt. Vedtaket er ugyldig. Det finnes en begrensning i beslutningsmyndigheten til et sameie. Denne begrensningen kalles for mindretallsvernet. Dersom noen som representerer sameiet skal ta en avgjørelse på vegne av sameiet, for eksempel sameiets styre eller forretningsfører, kan de ikke treffe en beslutning som gir visse sameiere en urimelig fordel på bekostning av én eller flere øvrige sameiere. Mindretallsvernet gjelder uavhengig av om en avgjørelse har fått simpelt flertall (mer enn 50 % av stemmene) eller kvalifisert flertall (mer enn 2/3 av stemmene) – tekst fra «Codex Advokater hjemmeside». Hva skjedde? Styret argumenterte for forskjellsbehandlingen basert på en misforståelse ved avstemmingen. De fikk med seg et flertall, som stemte for en urimelig forskjellsbehandling. Argumentet om foreldelse er irrelevant. Styret bes redegjøre for antall seksjonseiere som fikk refundert og antall som ikke fikk refundert. Styret bes også være åpne på hvem av styrets medlemmer som fikk refundert og legge frem informasjon om dette under årsmøtet. Stortingets O.nr. 57 § 32 sier følgende: Mindretallsvern: Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.». Det skulle da bare mangle at ikke alle seksjonseierne i VUB skal behandles likt. Styrets forsøk i mange saker å innstille på vedtak som favoriserer et flertall på bekostning

av mindretallet økonomisk, er umoralsk, ulovlig og legger bare grobunnen for dårlig bomiljø. samt mistillit til styret.

#### Styrets innstilling

Denne saken var fremmet flere ganger tidligere. Styret refererte ifjor til detaljerte begrunnelser gitt på Vibbo den 5. september 2023 samt en ytterligere oppklaring 13. september 2023. Styrets begrunnede innstilling er også gitt på fjorårets årsmøtereferat. Forlaget ble på samme årsmøte nedstemt.

Det er ingen nye momenter i saken ovenfor.

Styret innstiller på at saken forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 11. Frivillig «årsavgift» for treningsrommet

Fremmet av: Unni Fürst

Høsten 2024 ble treningsrommet oppgradert: vegger ble malt, utslitt utstyr gjennomgikk service eller ble fjernet og nye treningsapparater ble satt inn som erstatning. Nå som denne investeringen er gjort, kan vi ikke risikere at den svinner hen fordi det ikke finnes en rutine for vedlikehold. Uten dette kan dyre apparater enkelt gå i stykker før de egentlig er slitt ut. Det er likevel klart at dette medfører en jevnlig utgift for sameiet. Slik treningsrommet fungerer i dag: Den som ønsker å benytte seg av treningsrommet betaler inn en engangssum for å få tilgang til nøkkel og bruk av rommet 16 timer i døgnet, hele året. Per i dag koster denne nøkkelen kr 750. Til sammenlikning kostet samme nøkkel kr 250 da jeg flyttet inn i VUB i2007. Dette innebærer en kostnad på kr 250 for tilgang til treningsrom i 18 år. Jeg mener det bør være mulig å kreve inn mer enn dette og fremdeles opprettholde den svært gunstige løsningen vi i VUB har for trening i sameiet. Dessverre er det ingen som har kontroll på hvor mange nøkler som er i omløp, eller hvor mange som bruker treningsrommet årlig. Det blir derfor vanskelig å f.eks. kreve inn en årlig avgift fra de som bruker rommet. Videre kan det bli utfordrende å øremerke midler fra sameiets felleskasse, da ikke alle beboere benytter seg av rommet.

Etter oppgradering av treningsrommet var ferdigstilt, ble det imidlertid tatt initiativ til en frivillig VIPPS-innsamling for å heve standarden på treningsrommet ytterligere, ut over de gode tiltakene som ble iverksatt av styret. I denne forbindelse har det vært mange snille givere og målet er (i skrivende stund) straks nådd. Givervilje for et godt tilbud i treningsrommet er dermed til stede.

Jeg foreslår at det opprettes en egen konto hvor vi som bruker treningsrommet kan sette inn en årsavgift hvert år. Denne avgiften, samt summen, foreslås å være frivillig. Årsavgiften kan settes opp som et punkt i ordensreglene for bruk av rommet, og/eller henges opp som en påminnelse ved oppslag i treningsrommet. Midlene som kommer inn, kan videre øremerkes til vedlikehold og service av treningsrommet – ikke ulikt den frivillige innsamlingsaksjonen som har pågått denne våren.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget og ønsker å prøve ut dette i et år, først som en frivillig ordning for de som bruker treningsrommet. Årsavgiften øremerkes til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr til treningsrommet.

Dersom det viser seg at brukernes betaling uteblir, vil styret vurdere andre tiltak for å dekke utgiftene.

Ordnningen trer i kraft så raskt som praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

Beboere som bruker og/eller har nøkkel til trimrommet i VUB skal oppfordres til å betale inn en årsavgift på kr 500. Oppfordringen skal formidles ved overlevering av nøkkel og fremgå av ordensregler/oppslag i trimrommet. Styret har ansvaret for å bruke innbetalt avgift til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen kan settes inn på kontonummer: 9820.17.55301 - Markeret med "Årsavgift treningsrom".

✓ Vedtatt.

## 12. Trampoline

Fremmet av: Øivind Dahlbo

Jeg ønsker å foreslå å sette opp en felles trampoline for barna. Dette er en løsning som allerede er implementert i mange sameier og borettslag, og det har vist seg å fungere svært godt uten store utfordringer. En trampoline vil ikke bare gi barna et flott sted å leke, men også bidra til økt fellesskap og aktivitet i nabolaget.

### Styrets innstilling

Styret er blitt frarådet å gjøre dette i sameiets regi, siden trampoliner medfører en større risiko for skader, og vil kunne medføre ansvar for sameiet dersom noen skulle skade seg. Dette gjelder enten det er barn som tilhører sameiet, eller andre som måtte bruke trampolinen. Dessuten er sannsynlig vedlikeholdsbehov større enn de godkjente og solide lekeapparatene vi har på sameiets to lekeplasser i dag.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 13. Antall styremedlemmer

Fremmet av: Tino Friedrich Franz Lamprecht

Antall styremedlemmer

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Begrunnelse: Etter avsluttet oppussingsperiode faller en del av ekstra oppgaver bort. Vi går nå tilbake til normal drift med mindre oppgaver. Derfor er det naturlig å redusere antall styremedlemmer til det antall som er nødvendig for driften.

### Styrets innstilling

Driften av et såpass stort sameie som vårt, krever fortsatt mye arbeid og stor innsats fra hele styret, ikke minst med en kontinuerlig vedlikeholdsplan. Det er mer på sin plass å beskrive situasjonen som at vi nå forhåpentlig kommer tilbake til en tilnærmet normal arbeidsbelastning for syv styremedlemmer, etter en periode med ekstraordinær belastning i forbindelse med rehabiliteringen, spesielt for et par/tre dedikerte i styret (som igjen har ført til økt belastning for de resterende som har dekket opp). Det er heller ikke slik at styret ble utvidet spesielt for rehabiliteringen - antallet styremedlemmer har vært syv i flere tiår allerede. I tillegg har styret i inneværende periode også overtatt noen konkrete arbeidsoppgaver fra vaktmester, for å frigjøre mer av hans tid til andre "vaktmester-oppgaver". Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 14. Styrehonorar reduseres

Fremmet av: Tino Lamprecht

Samlet styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til 500'000.


Begrunnelse: Ved reduksjon av antall styremedlemmer er det naturlig å også redusere styrehonorar med 100'000.

### Styrets innstilling

Samme begrunnelse som under foregående sak, og uten reduksjon i antall styremedlemmer er det ikke grunn for å redusere styrehonoraret. Honoraret kan heller ikke sies å være uvanlig stort for et sameie av vår størrelse og arbeidsbyrde. "Timelønnen" for styrearbeidet er i praksis svært lav.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 15. Beplantning

Fremmet av: Sissel Garaas

Det er stor forskjell på beplantning i sameiet. I Vækerøveien er det meste eviggrønt. Det er også flott beplantning mellom blokkene.

I Vesteråsveien er beplantningen bare grå/brun det meste av året. Mellom blokkene er det stort sett bare et trist syn det meste av året. Dette har vært et tema flere ganger før, men veldig lite har skjedd. Det er for stort oppdrag for Grøntgruppa.

### Styrets innstilling

Styret har i 2024 og også nå 2025 besluttet at vi skal benytte mer profesjonell hjelp til vedlikehold og forbedring av våre grøntområder, der Vesteråsveien er prioritert. Vi har engasjert gartneren hos ABVK til å utbedre flere områder, men vi har ikke igangsatt utskiftning av eksisterende beplantning da vi har nok av områder som trenger både vedlikehold og fornying. ABVK hjelper oss også til å sette arbeidsoppgaver til dugnaden i system, så vi ikke må betale for arbeid vi selv lett kan gjøre. Eviggrønne planter er det også delte meninger om, da flere liker at vår og somhalvåret har pene og vekslende farger.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

Følgende forslag var til avstemning:


### Forslag til vedtak 1:

Uteområdene i Vesteråsveien må oppgraderes på linje med standard i Vækerøveien. Innkjøring garasje høyre side må ha førsteprioritet så får resten komme etter hvert. Området er et inngangparti og et førsteinntrykk for Vesteråsveien. Eviggrønn beplantning myker opp og gir glede gjennom hele året. Det er en for stor oppgave for amatører.

 Forslaget ble vedtatt

### Forslag til vedtak 2:

Vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

 Ikke vedtatt.

## 16. Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)

Fremmet av: Knut Klefsaas

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført. Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling. Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

### Styrets innstilling

Dette er direkte nabo til Vækerøveien 135A (H0102) som fikk tilsvarende sak enstemmig godkjent av årsmøtet i 2022. Terrassen ligger slik til i terrenget at de 40 cm utover tillatte utvidelse gir en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Dette er ikke til sjenanse for noen.

Styret innstiller på godkjenning.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtets godkjenning av utvidelse av kjøkkenterrasse utover tillatte 1.0m

 Vedtatt.

## 17. Ny husordensregel for terrasser

### Fasadeendringer og terrasser

Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se §15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspiktig til Plan og Bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

### Forslag til vedtak:

Forslag til at denne tekst legges til som Husordensregler §14

 Vedtatt.

## 18. Maling av vinduer

Fremmet av: Sissel Garaas og Arve Hansen

Det har blitt et flott estetisk løft for vårt sameie etter den nødvendige og kostbare rehabiliteringen. Men jobben er ikke fullført i henhold til vedtak og eierseksjonsloven.

Det er godt synlig fra Vesteråsveiens "torg" og trapp ned til Vækerøveien at det gjenstår 4 leiligheter i Vækerøveien 135 a-d med gamle vinduer/dører. Det er skjemmende for helhetsinntrykket. Det kan eventuelt være flere leiligheter det gjelder. Det vet vel styret i så fall.

#### Styrets innstilling

Dette er uansett tiltak styret og entreprenør har planlagt utført sås snart som praktisk mulig. Styret er derfor enige, men Garaas/Hansen ville allikevel at saken skulle presenteres for årsmøtet.

#### Forslag til vedtak:

Vi ber om at styret setter i gang nødvendige tiltak overfor sameiere som ikke har utført skifting av vinduer/dører. Vi ønsker et enhetlige inntrykk av fasadene i sameiet vårt siden det er blitt brukt så mye penger på prosjektet.

✓ Vedtatt.

## 19. Valg av tillitsvalgte

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjuer alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. De styremedlemmer som er på valg får fra oss spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere hensynet til fornyelse.

Gjennom oppslag i oppgangene og på nett samt løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt foreslå beboere vi bør ta kontakt med. Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Vi har intervjuet alle som slik har kommet til oss.

I fjor fortalte vi at til neste årsmøte var det naturlig å få inn nye krefter. De to som her foreslås som nye er vår oppfølging av dette.

#### Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Vestre Ullern boligsameie

##### Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Trine Adele Fjeldheim Vesteråsveien 34A
- Ina Svarød Vesteråsveien 40C

##### Forslag til styreleder for 1 år:

- Einar Straume Vesteråsveien 40A

##### Forslag til nye styremedlemmer for 2 år:

- Fredrik Kirsebom Vesteråsveien 34B (Gjenvalg)
- Tove Grete Valø Solheim Vækerøveien 135A (Gjenvalg)
- Mona Berbusmel Vesteråsveien 36 (Ny)
- Kenneth Malmo Vækerøveien 129B (Ny)

### **Innstilling**

Styret nominerer følgende til valgkomite, nominasjonen er gjort uavhengig av styremedlemmer som er nominert:

#### **Forslag til valgkomite 1 år:**

- Claus Frimann-Dahl
- Martin Grøndahl
- Unni Fürst Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

#### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Einar Straume

Følgende stilte til valg:

Einar Straume

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Mona Berbusmel

Fredrik Kirsebom

Kenneth Malmo

Tove Grete Valø Solheim

Følgende stilte til valg:

Mona Berbusmel

Fredrik Kirsebom

Kenneth Malmo

Tove Grete Valø Solheim

#### **Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Birthe Flinder

Claus Frimann-Dahl

Unni Fürst

Følgende stilte til valg:

Birthe Flinder

Claus Frimann-Dahl

Unni Fürst



## **HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE**

(Vedtatt 18.4.1979. Revidert på årsmøte 25.3.1992, 28.04.2015.

23.05.2018, 07.06.22. Sist endret på ordinært

Årsmøte 06.06.23)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. Vedtak fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, men kan gi vaktmesteren fullmakt til å gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt

4. Bil- og motorsykkelfjøring på gangveiene er ikke tillatt. Sykling med tohjuls sykkel på gangveiene er likeledes forbudt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret

5. Sjøppel skal kastes i beholderne i søppelrommet, fordelt mellom restavfall og papir/kartong. Glass kastes i de utplasserte containere ved innkjøringene. Pappesker slås flate og må ikke gå over kanten på beholderne for papir. Maling / løsemidler og alt elektrisk må leveres til gjenbruksstasjon eller el-forhandler.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd. Hundeekskrementer må fjernes.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne være særlig hensynfulle. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

10. I fellesrom må det ikke settes ting som utgjør en brannfare eller er til ulempe for andre beboere. Av hensyn til eksplosjonsfaren må gassbeholdere aldri oppbevares i fellesrommene. Bruk av kullgrill på verandaen er forbudt. Barnevogner og barnesykler kan plasseres i fellesrom. Sykler skal settes i sykkelbodene. Etter pålegg fra Brannvesenet er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre ut-

vendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på seksjonseiers egen parkeringsplass eller på gjestparkeringsplassene. Dette er seksjonseiers ansvar.

13. Ved renovering er det ikke tillatt å kaste bygningsavfall i sameiets søppelcontainere eller søppelrom. Bygningsavfall kan ikke henses på balustradene eller på snuplassene i garasjene. Ved tilsøling i trappeoppganger i forbindelse med renovering skal det ryddes og vaskes hver dag. Ved skader skal dette utbedres i samarbeid med vaktmester så snart som mulig. Dette er seksjonseiers ansvar. Det er ikke tillatt å slipe/sage/kutte i materiale i oppganger eller fellesrom.

14. Ved 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. 1900 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og offentlige fridager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang.

Det skal meldes fra til styret om hvilken leilighet det gjelder og i hvilket tidsrom. Hvis det brukes ett eller flere firmaer som utfører jobben, skal kontaktinformasjonen på disse formidles både til styret og fremgå av oppheng i berørte oppganger. Sekker med avfall merkes med leilighet og seksjonseiers navn.

15. Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg, nett eller annet over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene.

Det er også seksjonseiers ansvar å påse at det er laget tilgjengelig inspeksjonsluke til vannrennen under blomsterkassen og at dette rengjøres jevnlig for å hindre spill til etasjen under.

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIEVEDTATT 4.10. 1977

Revidert på ekstraord.  
 årsmøte 21.06.1988,  
 03.04.2001, 25.03.2003,  
 24. mars 2004, 23.05.2006,  
 22.04.2010, 13.4.2011,  
 18.04.2012, 27.11.2013,  
 22.04.2014, 13.04.2016,  
 18.04.2017, 23.05.2018  
 ,21.05.2019, 22.05.2024.

## VEDTEKTER

For

### **VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i sameiermøte den 4.10.1977, revidert 21.6.1988, 3.4.2001 og endret i årsmøte den 25.03.2003 i medhold av om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31 med endringer pr 01.01.2002. Sist endret på ordinært årsmøte 21.05.2019.

#### **§ 1**

Vestre Ullern Boligsameie (Sameiet) består av 286 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. mars 1977.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 28, bnr. 309 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

#### **§ 2**

### **ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon i sameiet, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnløtelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **§ 4 HEFTELSESFORM**

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

### **§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og utleie/fremleie. Melding om overtagelse og utleie/fremleie skal sendes styret og forretningsfører minst 14 dager før overtagelse/innflytting.

### **§ 6 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 6 medlemmer. Styret skal velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

### **§ 7 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### **§ 8 OM STYREMØTET**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Dette kan gjøres elektronisk.

## **§ 9 ÅRSMØTE**

Øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Med innkallingen skal årsberetning og revidert regnskap for det forløpne kalenderår vedlegges sammen med revisors beretning, forslag til driftsbudsjett og sakliste for øvrig.

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

## **§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- 1: Konstituering
  - valg av møteleder
  - valg av sameiere til underskrift av protokollen
  - valg av tellekorps
- 2: Styrets årsberetning
- 3: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
  - vedlikeholdsplan og skjøtselsplan
  - fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 4: Valg av styremedlemmer
  - valg av styreleder
  - valgkomite
- 5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

## § 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- . 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 sameierne i fellesskap,
- . andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- . samtykke til endring av formål for bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- . samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- . tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## § 12 OM ÅRSMØTET

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§ 13**

#### **REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 14**

#### **FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter denne og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

### **§ 15**

#### **ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER**

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall og husordensregler kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

### **§ 16**

#### **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 17**

#### **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 nr. 65.

### **§ 18**

#### **MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 39.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 19 FRAVIKELSE**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 20 ADMINISTRASJONSAVTALE**

Vestre Ullern har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån til gavlveggprosjektet og lån til betong/garasje og balustrade.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Vestre Ullern og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Vestre Ullern v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Vestre Ullerns felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Vestre Ullern, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

## **§ 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN**

Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. Tilgang gis etter innbetaling av en engangssum fastsatt av årsmøtet, for tiden kr 15 000. Sameier kan deretter for egen regning anskaffe en SALTO ladeboks med strømmåler fra den elektroinstallatør sameiet til enhver tid utpeker. Styret fastsetter en a konto innbetaling per måned for å dekke strømforbruket. Dette avregnes mot reelt forbruk ved årets utgang.

## **§ 22 VEDLIKEHOLD**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikehold av terrassegulv er den enkelte sameierens ansvar og skal foretas i henhold til vedtatt standard.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold skal skje i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av årsmøtet.

### **§ 23 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonene skal innbetale til fondet innkreves sammen med månedsvise betaling til felleskostnadene, eller etter annet vedtak i årsmøtet.

### **§ 24 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. SKAL skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

### **§ 25**

#### **DØRER MOT TERRASSENE**

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig.

I de seksjonene der det er installert heve/skyvedør/foldedør belastes seksjonseieren eventuelle merkostnader dette påfører sameiet i forbindelse med vedlikeholdstiltak etter eierseksjonsloven av 2017 § 33, inkludert i forbindelse med fellestiltak for utskifting av terrassedører og vinduer. Som merkostnader regnes alt ut over kostnaden ved utskifting av en standard størrelse terrassedør og vindu(er), tilsvarende terrassedør og vindu(er) fra byggeåret. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

### **§ 26**

#### **UTVIDET KJØKKENTERRASSE**

Kjøkkenterrassen i første etasje tillates utvidet med inntil 1 m mot skråning under forutsetning av at søkers naboer på hver side 1. etasje, 2. etasje over og på hver side skriftlig samtykker i utvidelsen. Utvidelse må utføres fagmessig, og planen må forelegges styret for godkjenning. Det forutsettes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten dersom slik godkjenning er påkrevd.

### **§ 27**

#### **DE- OG REMONTERING**

Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert (slikt som alle installasjoner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, fastmontert belysning og lignende) må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

### **§ 28**

#### **GASSPEIS**

Gasspeis er tillatt, under forutsetning at den er montert av en autorisert installatør. Avgassrøret kan bare føres ut gjennom yttervegg på egen terrasse og må være slik at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Det er ikke tillatt å føre avgassen gjennom gavler eller tak. Innsetting av ny gasspeis skal meldes til styret.

### **§ 29**

#### **OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE**

Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av materiale som ikke er brennbar. I det felles bodområdet eller i egen bod innenfor dette er oppbevaring av alle former for gassbeholdere strengt forbudt. Forbudet gjelder også tomme beholdere.

**§ 30  
VARMEPUMPE**

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



# 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: Vækerøveien 139  
0383 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sindre HoltTelefon: 412 87 165  
E-post: sindre.holt@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 viderefordlet 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