



Ostadalsveien 68

— Velkommen til

Ostadalsveien 68



— ULLERNÅSEN – Flott mulighet!

Lys og tiltalende 5-roms toppleilighet med vidstrakt utsikt | 2 terrasser |
Solrikt | God standard | Garasje plass

Prisantydning	9 900 000,-
Omkostninger	248 850,-
Totalpris	10 148 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 601,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1975
Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Ostadalsveien 68 - En meget attraktiv og tiltalende toppleilighet, med gode lys- og solforhold. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, med flotte materialvalg- og løsninger. Her kan du flytte rett inn!

Fremstående kvaliteter

- Fantastisk utsikt over Oslo
- Høyt, fritt og usjenert
- 2 store terrasser (vestvendt og østvendt)
- Optimale solforhold
- Lys og luftig stue
- Lekkert kjøkken av høy, tidløs kvalitet
- 3 gode soverom
- 2 stuer
- 2 komplette bad
- Rikelig med garderobeskap
- Godt med lagringsplass i 3 boder
- Garasjeplass
- Trygge og gode omgivelser
- Grønne fellesområder med lekeplass m.m.
- Nærhet til barnehager, skoler, T-bane/buss og servicetilbud
- Flotte turmuligheter rett utenfor døren
- Veldrevet sameie

Arealer og innhold

BRA-i:	132 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Leilighet

4. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Stue, kjøkken, bad og gang.

BRA-e: 6 kvm. Bod i 4.etasje, og bod på terrasse

Total BRA: 63 kvm.

TBA: 14 kvm. Terrasse

5. etasje:

BRA-i: 75 kvm. Gang, bod, bad, stue og tre soverom.

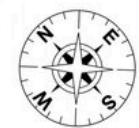
Total BRA: 75 kvm.

TBA: 16 kvm. Terrasse

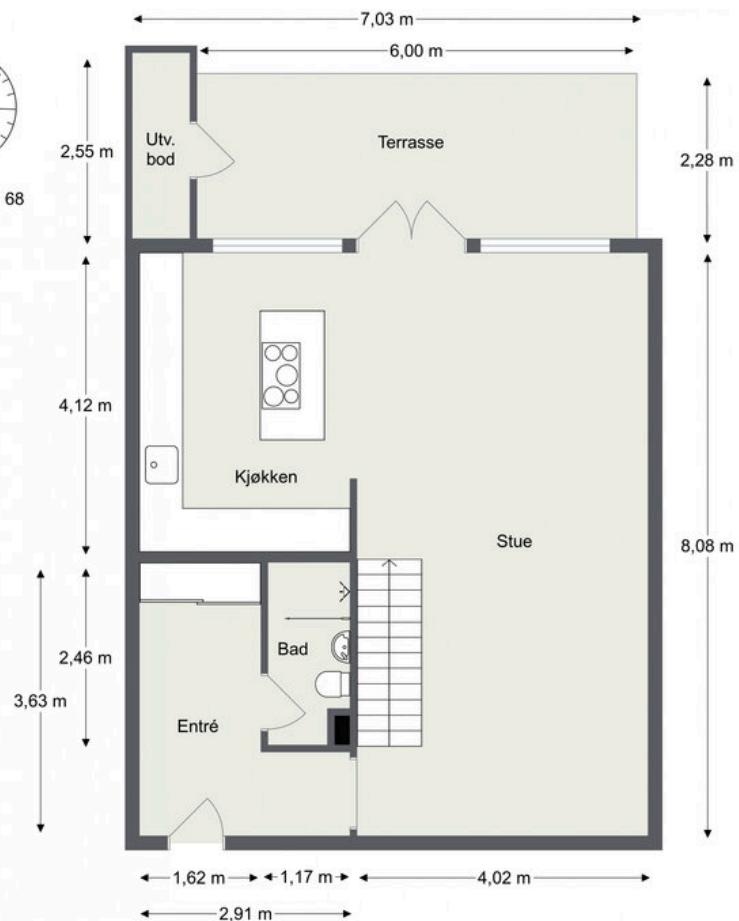
Underetasje:

BRA-e: 2 kvm. Bod i garasje

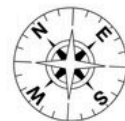
Total BRA: 2 kvm.



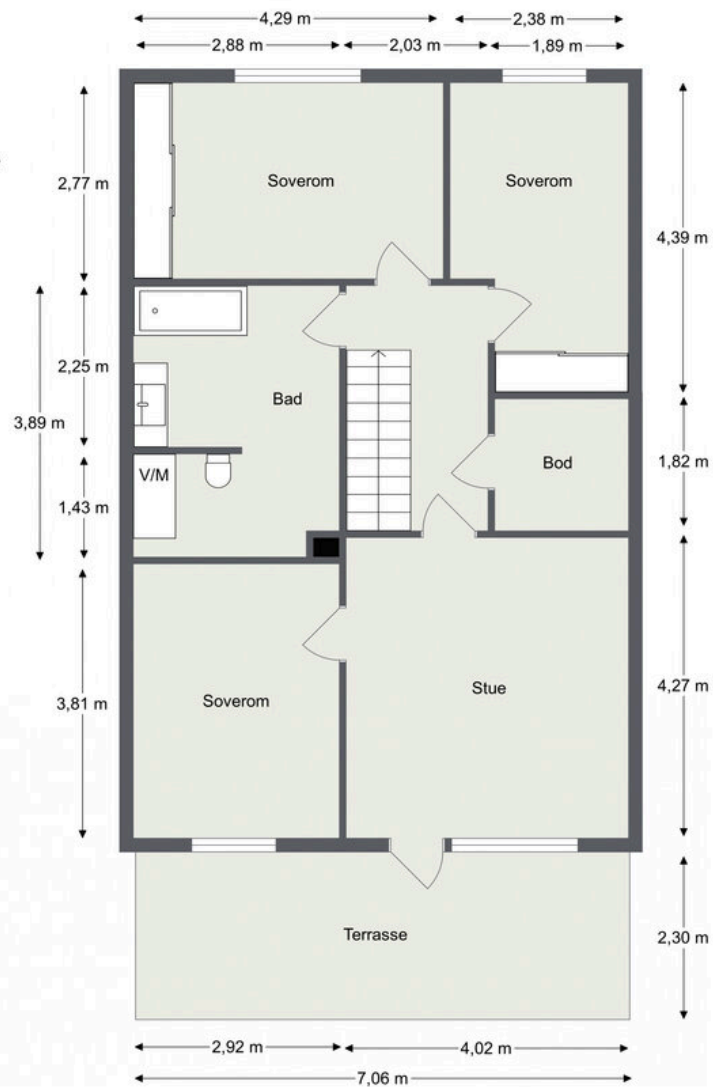
Ostadalsveien 68
4. etasje



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbart.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.



Ostadalsveien 68
5. etasje



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbart.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.

Velkommen til Ostadalsveien 68

—

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget lys, attraktiv og innholdsrik 5-roms toppleilighet! Leiligheten har optimale solforhold med både østvendt og vestvendt terrasse, samt vidstrakt, fantastisk utsikt over store deler av Oslo.

Attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært boligområde på Ullerntoppen. Her har du muligheten til å bo med kort avstand til "alt" du trenger i hverdagen, samtidig som det er umiddelbar nærhet til flere flotte turområder! Kort vei til både buss og T-bane gjør tilgangen til bylivet enkel.

Leiligheten er meget lys, luftig og innbydende!
Leiligheten har store vindusflater som slipper inn godt

med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Her bor man høyt og fritt, med fantastisk utsikt og lite innsyn. Lyse delikate farger og lekre gulv er gjennomgående i hele leiligheten og gir et godt helhetsinntrykk. Leiligheten er vesentlig oppgradert i senere år, med bl.a. nytt plassbygget kjøkken med kvalitetshvitevarer, ny en-stavs parkett i hele leiligheten, sparklet og malt alle overflater, varmemefolie i gulv i stue/kjøkken, nye downlights i himling, plassbygget garderobeskap og hylleløsning m.m.

Leiligheten har en innholdsrik og god planløsning. I 4 etasje finner man en lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot det flotte kjøkkenet, en romslig gang med garderobeskap, samt ett av leilighetens to bad. I 5

etasje er det 3 gode soverom, stor TV-stue, et stort bad/vaskerom og en innvendig bod. Leiligheten har i tillegg en bod på terrassen i 4. etasje, samt en bod i oppgangen vis a vis inngangsdøren i 4. etasje.

Skjermet og usjenert terrasse på ca. 14 kvm., med utgang via doble dører fra spisestuen. Fantastisk utsikt mot Holmenkollen og store deler av Oslo. Her kan man nyte morgen- og formiddagssolen. Rikelig med plass til utemøblement som spisebord, grill m.m. Tilbaketrukket og stor terrasse på ca. 16 kvm., med utgang via verandadør fra stuen i 5. etasje. Hyggelig utsyn over sameiets grøntområder og nærområdet. God plass til spisebord, sofagruppe e.l. også på denne terrassen. Sol fra tidlig dag til sen kveld. Begge terrasser har store blomsterkasser som gir rom for beplantning. Markise for god solskjerming på terrassen i 5. etasje.

Sameiet har for øvrig et flott fellesareal, pent beplantet og med flere hyggelige sittegrupper, lekeplass m.m.

Leiligheten strekker seg over to plan, og inneholder:

4. etasje:

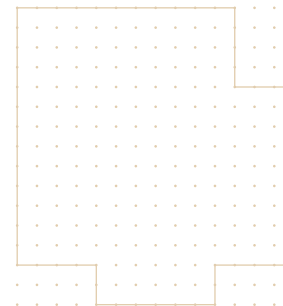
- Entré/gang
- Stue/spisestue
- Kjøkken i åpen løsning
- Bad

5. etasje

- 3 soverom
- Tv-stue (mulighet for et fjerde soverom)
- Bad/vaskerom
- Innvendig bod

Utvendig bod på terrasse i 4. etasje på 2 kvm., bod i oppgangen i 4. etasje på 3,5 kvm., samt bod i garasje på 2 kvm.

— Ditt nye hjem!



Vesentlige endringer etter byggeår:

2010: Badene ble pusset opp.

2016: Ny takteking.

2016: Ny mekaniske vifte for avtrekket i blokken/oppgangen.

2016: Fasadene ble oppgradert.

2017: Ny parkett i 5.etasje.

2020: Nytt kjøkken, samt ny parkett og varmemefolie i 4.etasje.

2020: Ny yttervegg i stuen/kjøkkenen, samt tilhørende vinduer og terrassedør.

2020: Nye fliser på terrassene.

2024: Yttervegg mot terrassen i 5.etasje ble etterisolert

Leiligheten rom for rom:

4. etasje:

- Entré/gang -

Lys og innbydende gang, innredet med plassbygget garderobe fra Artex Design Factory. Det er ellers plass til både kommode, skohyller, knagger etc.

Lyse malte flater, fliser på gulv.

- Stue/spisestue -

I stuen blir man umiddelbart trukket mot de store vindusflatene og den fantastiske utsikten.

Leiligheten er høyt og fritt beliggende, med nydelig utsikt mot både Oslo by, Holmenkollen og den grønne og frodige Mærradalen på nedsiden. Her bor man helt usjenert og skjermet for innsyn. Meget lys og fin stue med god plass til både spisebord, sofagruppe, skjenk m.m. Lekkert plassbygget skap

fra Artex Design Factory under trapp. Den ekstra TV-stuen i 5. etasje gir for øvrig en mulighet til å trekke seg tilbake fra hovedetasjen ved behov. Lyse malte flater, en-stavs parkett på gulv. Varmefolie i gulv gir lun og god varme. Downlights i himling.

- Kjøkken -

Stort kjøkken i åpen løsning mot spisestue/stue. Dette gir en sosial og arealeffektiv planløsning. Leiligheten har et delikat og moderne kjøkken bestående av innredning langs 2 vegger, samt en stor og flott kjøkkenøy. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i leiligheten. Nydelig utsikt, og tilgang til terrassen.

Påkostet kjøkkeninnredning i tre, spesialtilpasset og plassbygget av Artex Design Factory.

Kjøkkenfronter i en innbydende blåtone, samt lys benkeplate i kompositt (90% kvarts). Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder Bora platetopp med integrert vifte, 2 stk. Miele ovner (kombi dampovn og en vanlig ovn), Bosch side-by-side kjøleskap, Siemens oppvaskmaskin og Temptech vinskap. Flotte Gubi gresshopper lamper over kjøkkenøy. Kjøkkenet har rikelig med både skap- skuffer og benkeplass, og har mange gode og praktiske innredningsløsninger. Lyse malte flater, en-stavs parkett på gulv. Varmefolie i gulv gir lun og god varme. Downlights i himling.

- Bad -

Leiligheten har to komplette bad, ett i hver etasje. Pent flislagt bad med lyse fliser på vegger, og grå fliser på gulv. Badet er innredet med med stor servant med to skuffer, speil med belysning, vegghengt skap, toalett og dusj. Praktisk håndkletørker på vegg. Badet har varmekabler i gulv, og downlights i himling.

5. etasje:

- Soverom -

Leiligheten har tre gode soverom på samme plan. Hovedsoverom av god størrelse, med nydelig utsikt. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Innredet med flere store garderobeskap. Soverom 2 og 3 har begge plass til dobbeltseng, skrivebord, kommode e.l. Soverom 2 er innredet med garderobeskap og soverom 3 er innredet med skyvedørsgarderobe. Alle rom er malt i tiltalende farger, og har en-stavs parkett på gulv.

- TV-stue -

Stor stue i 5. etasje, med utgang til den vestvendte terrassen via verandadør. Dette er et flott ekstra oppholdsrom, og perfekt som TV-stue. God plass til sofagruppe, tv-benk, bokhyller, skrivebord e.l. Delikate malte flater, en-stavs parkett på gulv.

- Bad/vaskerom -

Meget stort og innholdsrikt bad, med egen vaskeromsavdeling. Badet har lyse fliser på vegger, og mørke fliser på gulv. Badet er innredet med servant i innredning med skuffer, speilskap med belysning, badekar med glassvegg og dusjløsning, skap på vegg, samt vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate bak vegg. God plass til å tørke klær e.l. på badet. Varmekabler i gulv. Belysning i tak.

Standard

013



Ditt nye nabolag

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane, buss og forretninger, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser. Nærhet til et hyggelig og skjermet grøntområde rett bak blokken, Mærradalen, som inviterer til fine turer i grønne omgivelser.

Aktivitet og fritid

Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i Mærradalen, hvor det bl.a. er sykkel- og turvei som tar deg til Bogstad og videre inn i Sørkedalen/Nordmarka. I Sørkedalen er det mange muligheter for fine turer; ski, sopp, sykkel, rulleski, langrenn. Turer for en bolle på Sørkedalen landhandel, Finnerud, Skansebakken og Kobberhaughytta. Turmuligheter også i Husebyskogen med gardeløypa samt langs Lysakerelven. Det er også fint å gå kveldstur bort til utsikten i Vesteråsveien (ved Vestre Ullern Boligsameie) for å se på solnedgangen over hele Bærum. På Bogstad er det fin badeplass ved Bogstadvannet, samt hyggelige Bogstad Gård med café, dyr i fjøset

og en rekke arrangementer. I nærområdet finner du også et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, inkl. idrettsanleggene på Ullern (fotballbane på sommeren og kunstis på vinteren) og Røa, Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats), Røa Bad og Sats Røa. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Ullern, Røa, Ready, Njård, Vestre Aker Skiklubb og Heming. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Servicetilbud

Det er kort gangavstand til nærbutikken Joker på Ullerntoppen (i sameiet) som har åpent alle dager 9-21, også på søndager. Det er ellers kort vei til Røa sentrum, som har to kjøpesentre; Røa Torg og Røa senteret. Her finnes en rekke forretninger, samt både Meny, Coop Mega og Vinmonopolet. På Røa er det også flere kafeer og restauranter, bl.a. Lofthus Samvirkelag, Åpent bakeri, Japoniis Sushi, Sushi Huset Røa m.m. Kort vei også til Lilleaker og CC-Vest med et bredt utvalg forretninger.



Skoler og barnehager

Leiligheten har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler og barnehager. Den sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Barnefamilier vil sette pris på det gode utvalget av barnehager i området, blant annet Montessorribarnehagen Solsikken Lilleputt (beliggende i sameiet), Ullernkollen barnehage, Rønningen Kanvas barnehage m.fl.

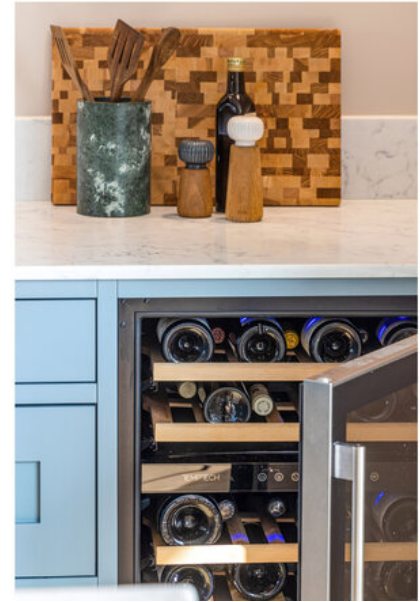
Offentlig kommunikasjon

Kun få min. gange til Ullerntoppen bussholdeplass der buss 46 går mot Majorstuen hvert 15 min. Ellers T-bane fra Ullernåsen (linje 2), ca. 15 min gang, eller Røa (linje 3), ca. 20 min. gange.





















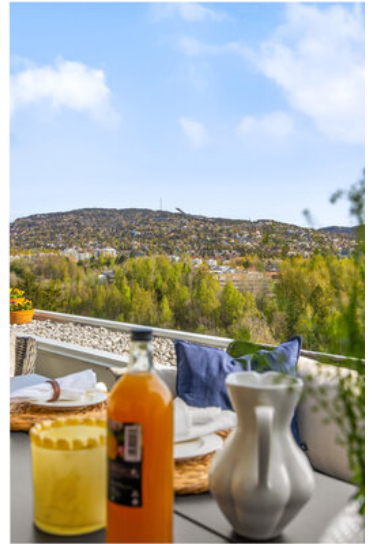




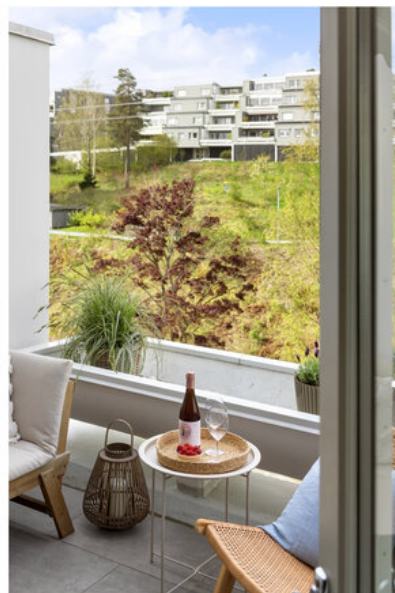
















Ostadalsveien 68

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...) 151 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	23 min 🚶 2 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 🚗 3.8 km

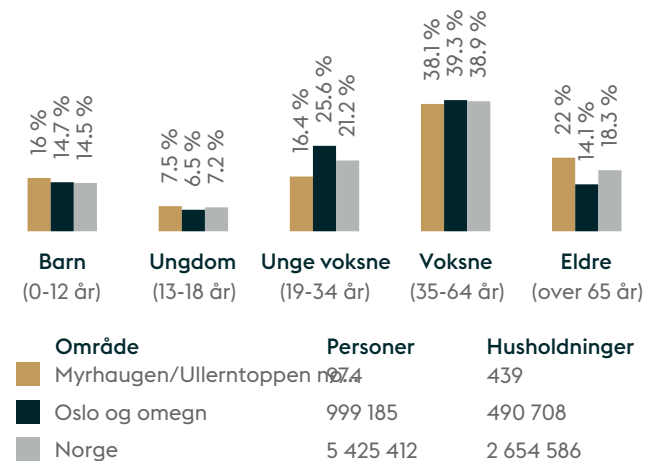
Offentlig transport

Ullerntoppen Linje 1N, 46	5 min 🚶 0.4 km
Røa Linje 2	17 min 🚶 1.4 km
Sollerud Linje 13	5 min 🚗 2.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 🚗 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 10.9 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Lille... 51 barn	8 min 🚶 0.6 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-... 57 barn	9 min 🚶 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år... 49 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⊕ Ullernåsen Boligsameie	6 min	♿
⊕ Søndre Rød ballbinge	12 min	♿
♿ Basic Treningssenter	9 min	♿
♿ Mudo Røa	9 min	♿

«Hyggelig nabolag - stille, og kanskje best egnet for familier med barn. Men god nærhet til marka, og bra offentlig kommunikasjon til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

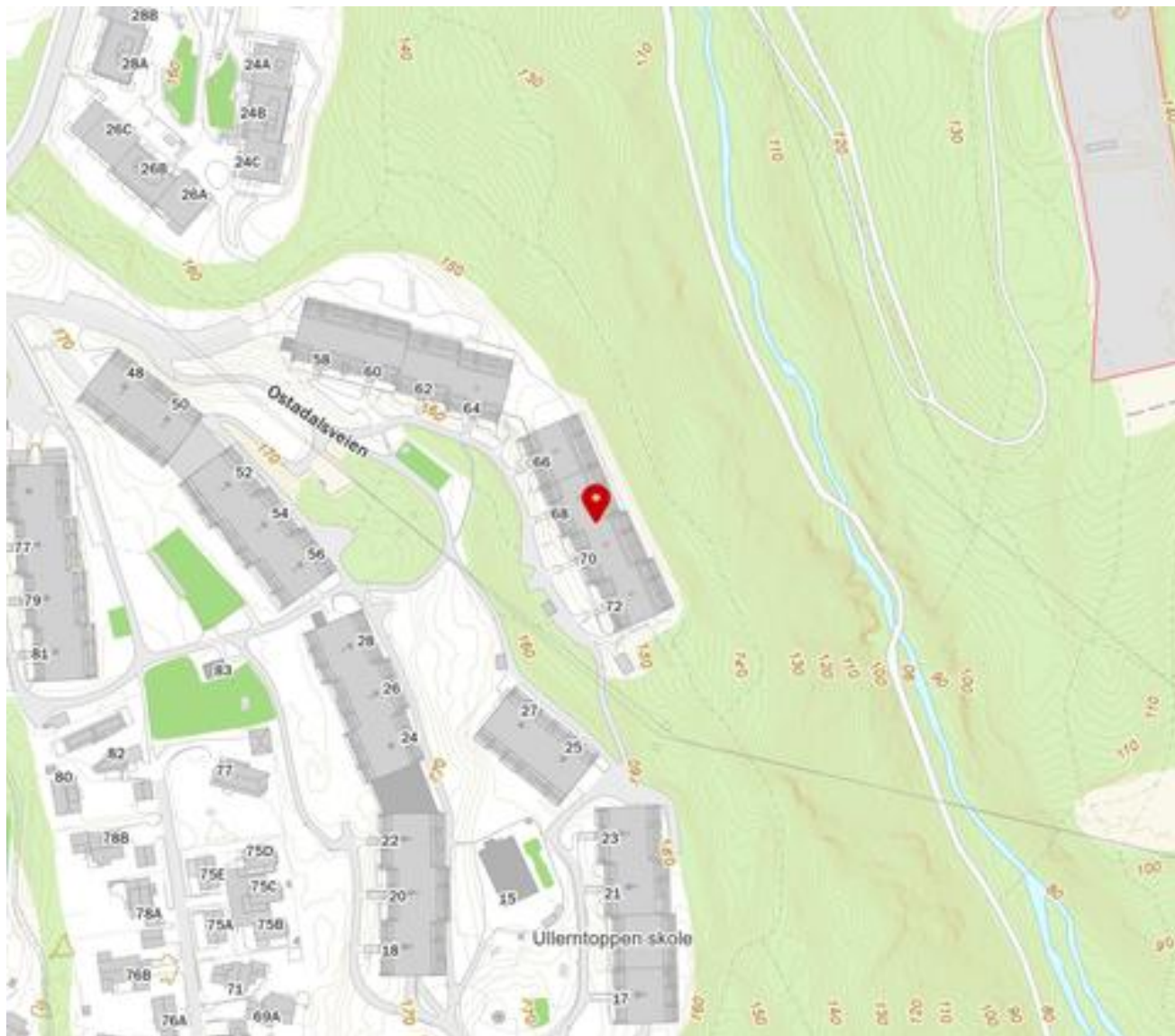
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



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



Informasjon

Ostadalsveien 68

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0150/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Ostadalsveien 68, 0753 OSLO

Gnr 28, bnr 827, snr 123 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Trine Pettersson

Carl Magnus Hantho Qvale

Kjøpesum og omkostninger

9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

247 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

248 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

261 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 148 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 161 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1975

Etasje

4

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 132 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 140 kvm

TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

4. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Stue, kjøkken, bad og gang.

BRA-e: 6 kvm. Bod i 4.etasje og bod på terrasse

Total BRA: 63 kvm.

TBA: 14 kvm. Terrasse

5. etasje:

BRA-i: 75 kvm. Gang, bod, bad, stue og tre soverom.

Total BRA: 75 kvm.

TBA: 16 kvm. Terrasse

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm. Bod i garasje

Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Bod i oppgang, 4.etg: 3,5 kvm.

Utvendig bod på terrasse, i 4.etg: 2,0 kvm.

Bod i garasje, merket med nr 86: 2,0 kvm.

Terrasse 4.etg: 13,8 kvm.

Terrasse 5.etg: 16,2 kvm.

Garasje plass nr 86 medfølger leiligheten i følge hjemmelshaver. Garasjeplassen er plassert i et felles lukket garasjeanlegg og med mulighet for lader til el-bil.

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.

Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og er ikke sjekket mot byggetegninger da disse ikke var tilgjengelige.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld, på østvendt og vestvendt terrasse.

Parkering

Det følger en garasje med hver boligseksjon ved salg. Det er mulighet for

etablering av elbil lader på egen garasjeplass.

Alle beboere som disponerer p-plass kan ta kontakt med Aneo for å sette opp ett ladeabonnement og bestille ladestasjon på nettsidene deres:

<https://www.aneo.com/tjenester/mobility/>.

Sameiet leier ut ekstra garasjeplasser og ekstra boder, ved ledig kapasitet. Selgers leieforhold kan ikke overdras til kjøper.

Utendørs gjesteparkering, godt med plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble modernisert i 2010. Arbeid utført av Mur og Flisspesialisten AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført en rekke rehabiliteringsprosjekt de siste årene. Siste arbeid var av Repcon AS i 2024, som renoverte begge terrassene til leiligheten. Se detaljert informasjon om disse i salgsoppgaven. Arbeid på fasade, ildsted og terrasse, utført av nåværende eier: 2020: -Fjernet en peis i stuen som ble installert av tidligere eier. -Tilbakestilt terrasse ved stue og kjøkken i 4 etg. Denne var innlemmet i stuen av tidligere eier. -Lagt nye fliser på de to terrassene. Terrassene er sameiets ansvar vedrørende vedlikehold. Siden nåværende eier valgte å legge fliser, påfaller vedlikeholdsansvaret av flisene på leiligheten. Se mer informasjon lenger ned.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller

tidligere eiertid?

Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Røa Elektriske. Feilsøk og byttet ut defekt dimmer. 2020: Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS. Totalreovering av kjøkken og tilbakeføring av vinterhage / innglasset stue. Samt legging av Flexwatt folievarmegulv i kjøkken/stue og videreført downlightbelysning i kasse mot vegg. Elektriker byttet berørte kurser. 2019: DE Elektro AS. Mindre EL-arbeid. Demontering og montering av el-utstyr. 2018: Røa Elektriske. Montert to taklamper på kjøkken, en lampe i trappen og to stikkontakter. 2017: Magne Stensrud. Montering av spotter i kasse mot vegg i stue (10 stykk), montere varmemefolie under parkett i stue, montere dimmer og montere termostat. Tidligere eier har oppgitt at Energima utførte en jobb i 2016. Dette gjaldt bytte av vifter på tak til mekanisk ventilasjon/avtrekk. Dette ble gjort i sameiets regi.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei. Eventuell kommentar: Ikke blitt utført ekstern kontroll i vår tid som eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid. Styret i sameie har satt ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefalt løsning for rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger. Vil bli lagt frem på årsmøte i 2026. Dette gjøres i regi av sameie på vegne av alle boenheter.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja Har arbeidet blitt godkjent? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier hadde innlemmet terrassen i 4. etasje som en del av leiligheten, satt inn en vedfyrt peis i stuen og en badstue. Dette tiltaket var ikke godkjent av Plan og bygningsetaten. Etter dialog med Plan- og bygningsetaten og nåværende eier, ga PBE beskjed om å tilbake stille terrassen eller lage en innglasset balkong. Nåværende eier har tilbake stillt terrassen og totalrenovert kjøkken og stue. I brev fra Plan og bygningsetaten (PBE) fra 4. januar 2021 ble saken avsluttet fra PBE som viste til at nåværende eier fjernet den innbygde terrassen. Dagens utforming er iht PBE sitt krav. Utførende firma: Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS, Maro Bygg AS og Smart Rørløsninger AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei. Eventuell kommentar: Felles vannberedere i fellesområder. Ellers ikke aktuelt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyр/?ventilasjon?

Nei. Eventuell kommentar: Ukjent med omfanget vedrørende kontroll av ventilasjon. Dette utføres i regi av sameiet.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: - Tilbake stillte terrasse i 4 etasje og utvendig bod. Fjernet peis og peisrør som var satt inn av tidligere eier. - Totalrenovert og bygget nytt plassbygd kjøkken og stue. - Plassbygd garderobeskap og hylleløsning under trapp - Lagt enstavs eikeparkett på kjøkkenet. - EL-arbeid med nytt kjøkken, legging av Flexwatt folievarmegulv i

kjøkken/stue og videreført downlightbelysning i kasse mot vegg. Elektriker byttet berørte kurser. Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS. Samsvarserklæring foreligger. - Vinduer i 4 etasje ble byttet. - La nye fliser på terrassene i 4 og 5 etasje. - Nye hvitevarer, herunder to ovner fra Miele, platetopp fra Bora, venskap fra Temptech, Siemens oppvaskmaskin og Bosch side-by-side kjøleskap. . 2017: - Sparklet ned strietapet i hele leiligheten. Malte vegger og tak i leiligheten. - Lagt ny enstavs eikeparkett i hele leiligheten (unntatt bod). - Montering av spotter i stue (10 stykk), montere varmemefolie under parkett, montere dimmer og montere termostat. Magne Stensrud. Samsvarserklæring foreligger. Utførende firma: Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS, Maro Bygg AS, Smart Rørløsninger AS og Magne Stensrud.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskriv: Én sprekk på én flis på bad i overetasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja. Beskriv: Yttervegg i 5 etasje mot øst har opprinnelig isolasjon fra byggeåret. De andre ytterveggene har blitt rehabilitert i vår eiertid. Merker noe trekk på østvendte soverom. Utbedring av forholdet er beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja. Beskriv: Har opplevd episoder med dårlig skyll i toalett i 4 etasje. Rørlegger har vært inne og inspisert forholdet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja. Beskriv: Vibrasjon på kjøleskap, utbedret av Bosch service i 2021. Reprarasjonsnummer 3870056536.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Innhentet fagkyndig rapport fra takstmann i 2017. Dette ble gjort etter vår overtakelse av leiligheten, i forbindelse med tilbakestilling av terrasse og inspeksjon av de ikke godkjente byggetiltakene som tidligere eier hadde utført.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt byggesøknad fra byggeåret. Boligens areal ble også oppgitt i salgsoppgaven og tilstandsrapport fra 2017, da vi kjøpte leiligheten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei. Eventuell kommentar: Se tidligere kommentar. PBE har godkjent tilbakestilling av terrasse mot øst.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodekjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja. Beskriv: I dag går det en luftledning (el-master) gjennom sameiet, som går fra Hamang til Smestad transformatorstasjoner. El-mastene skal fjernes.

Energidepartementet har vedtatt at den nye forbindelsen skal legges i tunnel mellom Hagabråten og Smestad. For mer informasjon, se nettsidene til Statnett. Fjerning av disse mastene blir en betydelig oppgradering av fellesområdene.

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

Nei. Eventuell kommentar: Se spørsmål 25. Blir en forbedring at El-mastene fjernes.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?

Ja. Beskriv: Det er to prosjekt som er planlagt i sameie, hvor foreslått finansieringsløsning fra styret er økning av fellesutgifter eller innskudd fra beboere. Dette gjelder foreslått oppussing av oppganger (innvendig) og rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger. På ekstraordinært årsmøte i 2025, var det ikke flertall for å pusse opp inngangene. Forventer at styret vil ta stilling til dette og legge frem ny plan de nærmeste årene.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefthing

Byggemåte

Boligblokk over 7 etasjer, inkl kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Vinduer med 2 og 3-lags glass med varierende alder. Fasaden er kledd med panel og forblendet med teglstein. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.2 Bad 4.etg Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen er ikke tilstrekkelig og skal ha vært 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket. Idag er det tilnærmet flatt midt på gulvet. Det bemerkes at det er et fall i retning av sluket på øvrig gulv i dusjen. Fallet på øvrig baderomsgulv utenfor dusjen ledes i retning av sluket under servantskapet, men er ujevnt og det er en risiko for at vann kan bli liggende ved f eks toalettet eller langs skinnen mot dusjen.

1.1.3 Bad 4.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen passerer ıla 2025 minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.

1.2.1 Bad 5.etg Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres. En sprekk i flisen ved dusjhodet forekommer og antas å stamme fra når dusjhodet ble montert.

1.2.2 Bad 5.etg Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og det er en risiko for at vannansamlinger vil forekomme ved en lekkasje. Fallforholdet skal minimum være 1:50 i en omkrets på 80 cm rundt sluket, samt et fall mot sluk på øvrig gulv. Det ble ikke observert en membranoppkant bak feielisten ved dørterskelen og det er ukjent om dagens krav til en høydedifferanse på 25 mm er ivaretatt.

1.2.3 Bad 5.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Avløpet under badekaret går direkte ned i støpen og det er ikke etablert en oppkant rundt avløpsrøret. Dette medfører at det forekommer en risiko for at lekkasjevann lettere kan trekke ned mellom membranen og avløpsrøret. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen passerer 2025 minimum forventet levetid på ca 15 år. Videre bruk av badekaret anbefales.

4.1 Vinduer og ytterdører

Terrassedøren i 5.etasje trenger service da den er hard å lukke. Flåssende maling på vinduskarmene og belistningen til vinduene mot øst i 5.etg.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Lysåpningen mellom terrassedekket og blomsterkassen ble målt til mer enn 10 cm på terrassen i 5.etasje og dette medfører en risiko for at små barn kan krabbe under. Åpningen må utbedres slik at den er 10 cm eller mindre for å være iht krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursbetegnelse er ikke montert i fordelerskapene. Overgangen mellom fordelerskapet i 5.etg og tilstøtende membran er ikke forseglet. Dette medfører en risiko for at lekkasjevann kan renne inn i konstruksjonen ved en større lekkasje. Det mangler også et sprutdeksel i fordelerskapet i 5.etg. Det er ikke etablert en drengspalte under toalettskålene og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og synliggjøres. Dokumentasjon for at det er benyttet en annen godkjent løsning må fremvises.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke montert friskluftsventiler i 4.etasje og det anbefales at dette blir montert slik at tilluften er tilstrekkelig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer, samt side-by-side kjøleskap på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Knagger i gang
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vinskap i bod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmefolie i stuen og på kjøkkenet i 4.etg. Varmekabler på badene.

Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9284 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 601,- pr. mnd.

Inkluderer: - Kabel-TV /Internett (Telia Kollektiv Flex Universal 100)

- Varmtvann
- Renovasjon
- Kommunale avgifter
- Garasjeplass
- Trappevask
- Felles bygningsforsikring
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen (I tillegg til fellesutgifter):

- Strøm etter forbruk

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 925,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra selger.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og->

avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 427 054,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 708 214,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia. Følgende inngår i felleskostnadene: Telia Kollektiv Flex Universal 100. Velg mellom kun TV med 110 poeng, kun Bredbånd med 750 Mbps eller velg en kombinasjon: 50, 30 eller 5 TV-poeng og bredbånd med 100, 250 eller 500 Mbps. Den enkelte kan bestille ekstra hastighet eller flere TV kanaler.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ullernåsen Boligsameie, orgnr. 971493666

Om sameiet

- Sameiet består av 425 seksjoner.
- Barnehage sentralt i sameiet.
- Det er mulighet for å etablere vinterhage og gasspeis i leilighetene.
- Tilgang til flere sykkelboder (en utenfor OV70 og en utenfor OV72), i tillegg har sameiet ett sykkelverkstedsrom/smørebod.

- Ullernåsen Boligsameie har en ansatt. Daglig leder (DL), Arne Jensen, er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er PWC.
- Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for sommer- og vinter-vedlikehold på uteområdet.
- Bentes Renhold AS har ansvaret for renhold.
- Telia er sameiets samarbeidspartner for bredbånd og TV.
- Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester.

Sameiet har egen nettside hvor det publiseres nyttig informasjon og det meste av informasjon og vedlegg ligger : <https://ullernaasen.no/>.

Ullernåsen Boligsameie er et velstyrt sameie med et engasjert og kompetanserikt styre som tar ansvar for bygningsmassene, fellesområder, samt naboers vell og ve. Hyggelige sosiale arrangement med 17.mai feiring med mannskor og flaggheising om morgenen og aktiviteter med grilling på ettermiddagen. St.hans eller høst grilling, årlig dugnad, julegrantenning med nydelig julesang og korps.

Av større prosjekter som er gjennomført i de 10 siste årene kan nevnes:

- Rehabilitering av tak
- Bytte av vinduer
- Terrasser
- Oppgradering av uteområdene og lekeplasser

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter:

Tak butikk (gjennomført 2024)

I forbindelse med rapport fra vurdering av taket på Jokerbutikken, måtte vi

rehabiliterer dette. Prosjektet gikk på sensommer/høsten og ble ferdigstilt etter plan og prognose. Øyvind Moen AS var engasjert som prosjektleder. Tiltaket var ikke inne i det opprinnelige budsjettet

Betongrehabilitering (2024 -->)

Rehabilitering av terrasser og andre betongelementer er et løpende prosjekt der tiltak prioriteres ut fra behov og tilstand. I 2024 er 81 terrasser vurdert og utbedret, spesielt mange i bygg 3, men også noen andre steder. Hovedsakelig relatert til membran og betongkonstruksjoner. Det har også vært tilfeller av kloridinntrengning i betongen, noe som på sikt kan føre til korrosjon i armeringen. Styret har igangsatt en kartlegging av tilstanden til øvrige terrasser i sameie for å vurdere nødvendige tiltak i kommende år. I første omgang blokk 1, 3, 4 og 9. Det legges opp til rehabilitering av 55-70 terrasser i 2025.

Varmtvannsberedere (2024- 2027)

Flere varmtvannsberedere i sameiet har nådd slutten av sin levetid, og utskifting er påbegynt. I 2024 er beredere i bygg 5 erstattet med nye, energieffektive modeller med varmepumper. Besparelse forventes å være på 84 600kWh pr berederrom pr år etter OPAK sine beregninger. Videre utskifting vil skje blokk for blokk.

Oppussing av oppganger (2025-2026)

En egen oppussingsgruppe har sammen med arkitekt og OPAK kommet fram til løsning for oppussing. Forslaget innebærer sanering av asbest og nye plater og fliser i oppgangene. Styret anbefaler prosjektet og har også kommet med forslag til finansieringsløsning. Det ble avholdt informasjonsmøte for beboere 12.mars 2025. Estimert pris for hele sameie var på 62 mnok. Siste status om oppussing av oppganger: På ekstraordinært årsmøte i 26. mars 2025 var det forslag til vedtak om oppussing av oppganger. Det var ikke flertall for å oppussing av oppgangene.

«Nei»-siden ga tilbakemelding til styret om at de burde undersøke flere (billigere) alternativer til oppussing og finansiering. Det forventes at styret jobber videre med dette, og kommer med nytt forslag i 2026.

Rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger (2026-2028)

Sameiets avløpsrør og stigeledninger vann har nådd en alder der utskifting er nødvendig. Gjennom flere år har det blitt utført punktvis reparasjoner, men tilstanden tilsier at en helhetlig rehabilitering er påkrevd. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. Styret har nå satt ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefalt løsning til årsmøte 2026. Det planlegges i utgangspunktet for en omfattende utskifting i perioden 2026-2028. Prosjektet vil være kostnadskrevenende, og ulike finansieringsmodeller vurderes, inkludert felleskostnadsøkning eller individuell innbetaling fra seksjonseiere. Det vil bli holdt eget informasjonsmøte for beboerne før en endelig beslutning fattes.

Aneo (avklaringer pågående)

Aneo har endret prismodellen for alle sine fastpriskunder i 2024. Dette har styret klaget på og vi har engasjert advokat. Styret hevder vi har en overordnet avtale hvor Aneo ikke kan endre med annet enn årlige KPI prisjusteringer. Aneo hevder på sin side at de har en avtale med hver enkelt ladekunde hvor de kan endre prismodellen når de finner dette nødvendig. Forbrukertilsynet er involvert i saken da dette gjelder veldig mange av Aneo sine kunder. Styret følger opp saken videre og informerer når vi har noe nytt.

Utbygging Ullernkammen 16

Hvor utkjøringen blir fra utbyggingen på tomten til UK 16 er ikke avgjort. Styret har fulgt opp saken og kommet med flere innsigelser gjennom 2024 og fortsetter dette arbeidet i 2025.

Solceller på tak (under utredning)

I 2023 vedtok årsmøtet å utrede muligheten for å installere solceller på takene i sameiet. En arbeidsgruppe har undersøkt lønnsomheten ved et slikt tiltak, sett på tilgjengelige støtteordninger og innhentet tilbud fra leverandører. Arbeidet har vist at strømproduksjonen fra solceller vil være størst i sommermånedene, mens sameiet har høyest strømforbruk om vinteren. Arbeidsgruppen har også vurdert muligheten for å leie ut takene til en ekstern aktør som kan installere og drifte solcelleanlegget. Foreløpig avhenger videre fremdrift av tilgjengelige støtteordninger fra Oslo kommune og Enova.

ÅRSMØTE 2024

Avholdt 15.04.2024 og følgende er vedtatt

Nye vedtekter: de viktigste endringene innebærer definering av garasjeplasser som eksklusiv bruksrett iht seksjonering. Eksklusiv bruksrett til fellesarealer. Styret er gitt fullmakt til å behandle søknader om innglassing av balkonger og retningslinjer for søknad. Styret skal administrere utleie av garasjeplasser. Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utført endringer i husordensregler og bestemmelser som hører hjemme i vedtekter er løftet inn i vedtektene.

ÅRSMØTET 2023:

Sameiet har utviklet en langtidsplan for god drift, styring og utvikling av sameiets eiendom og bygningsmasse. Dette er et rullerende dokument som oppdateres minst én gang i året. Langtidsplanen og langtidsbudsjettet er samme sak. Her står saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, nye membraner på terrasser som ikke ble oppgradert under rehabiliteringen, alternative energikilder, stigeledninger, nye varmtvannsberedere med mer.

GJENNOMFØRT REHABILITERING I SAMEIET:

2014-2016: Fase 1 - Selvaag Prosjekt:

- Betongrehabilitering av garasje vegger med katodisk beskyttelse.
- Betongrehabilitering av fasadekonstruksjoner inkl. blomsterkasser.
- Etterisolert garasjehimling med ny led-belysning som er bevegelsesstyrt.
- Brannalarm i garasjene direkte koblet til brannvesen inkl. rømningsveier.
- Asbestosanering i garasjer og bodvegger på balkongene.
- Ny membran på balkonger i bygg 2, 5, 6, 7 og 8, inkl. utvidelse av avløpsrør.
- Øvrige bygg har ny membran fra perioden 2000-2010.
- Etterisolert og ny membran på hoved yttertak.
- Ny membran og taknedløp på enkelte bodtak på balkonger.
- Tegl, etterisolert og nye vindu på gavlvegger.
- Nye inngangsdører m/ nøkkelbrikker og calling-/ videoanlegg.
- Tilrettelegging for lading av el-/ hybridbil i garasjene.
- Alle 9 blokker er malt utvendig og i garasjer.

2016:

- Rens av ventilasjonskanaler.
- Etablert 21 stk innvendige utleieboder i bygg 3.
- Rehabilitering av spilepanel på vegger til garasje og rekkverk.
- Alle utvendige lys byttet til LED m/ natt sensor.
- Endret alle låser til fellesareal og garasjeporter fra ordinær nøkkel til nøkkelbrikke fra Salto levert av Nordic Security.

2017:

- Nye retningslinjer for etablering av vinterhage/innglasset balkong.
- Skaaret Landskap AS (etter anbudsrunde). Oppgradering av alle lekeplasser med tilhørende grillplasser og ballplass/skøytebane asfaltert med tilhørende tribune.

- Consolvo og DE-Elektro AS. Rehabilitering av gangbruer m/ varmekabler og tilhørende blomsterkasser.

2018:

- Beboertilbud fra Martinsen & Brodahl (etter anbudsrunde) på rehabilitering av internt røranlegg og badrom.
- Skaaret Landskap AS. Oppgradering av innkjøring til Ostadalsveien med ny asfalt, oppmerking og skilting av parkering, utbedring av drenering og overflatevann, brann oppstillingsplasser ved bygg 4, 6, 7, 8 og 9.
- Etterisolering av vegg og tak over inngangsdører i OV62, 70 og 72.

2019:

- Felles røykvarsler anlegg fra Get Safe i alle boenheter og fellesareal, sammenkoblet med brannalarm i garasjen.
- Skaaret Landskap AS. Avluttende oppgradering av innkjøring til Ostadalsveien, etablering av nedgravde søppelcontainere OV, utvidelse av gangvei fra OV75 til butikk, fortau i innkjøring fra Aslakveien, oppgradering av interne veier og grøntareal, samt lys til sykkelboder ved bygg 2, 3 og 9.
- Søppelsjakter stenges for OV, søppelhåndtering etableres utendørs.
- Rehabilitering gangflater til inngangspartier til bygg 6, 7 og 8.
- Etterisolering av vegg og tak over inngangsdører i UK 18, 25 og 27.
- Etablert 15 nye gitterboder i bygg 3.

2020:

- Skaaret Landskap AS. Oppgradering av innkjøring til Ullernkammen, etablering av nedgravde søppelcontainere ved Ullernkammen.
- Rehabilitering gangflater til inngangspartier til bygg 2.
- Oppgradere trimrom m/ tilhørende badstue i OV66. (vedtatt, men p.t. ikke gjennomført/prioritert)

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesformue

Kr 45 655,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet. De høye prisøkningene fra Oslo kommune på vann og avløp samt generell prisjusteringer fra leverandører gjør det krevende. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 4,9 % fra 1. januar 2025. Sameie har også flere større prosjekter fremover som skal finansieres.

Driftsresultat for 2024 er på minus kr 5 994 501 før finansposter. Budsjettet var på minus kr 2 256 276,-. Sameiet har 31.12.2024 kr 15 984 296,- i disponible midler, og en egenkapital på kr 16 216 739,-. Vår NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 15 452 939 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 756 992,-. Totale renteinntekter i 2024 var på kr 925 292,-.

I 2024 har vi startet prosjekter og gjennomført prosjekter i større grad enn de senere årene. Det som har vært spesielt kostnadsdrivende og årsaken til avviket mot budsjett er spesielt rehabilitering terrasser og generell betongrehabilitering, utskifting tak Joker, rehabilitering av sprukne avløpsrør, varmtvannsbereder med varmepumpe, reparasjon takutspring, boder, ødelagt avfallsstasjon og økt aktivitet på grunn av etterslep på normal drift. For 2025 justerer vi aktiviteten noe ned på driftskostnader som ikke er endel av ekstraordinært vedlikehold, som skal sørge for at vi når budsjettet. Vi fortsetter med betongrehabilitering, men har også her justert aktiviteten noe ned. Installasjon av nye varmtvannsberedere fortsetter som planlagt samt utskifting av bodtak. Totalt 8 millioner i ekstraordinært vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Slangehold tillates ikke, heller ikke arter unntatt fra forbudet mot å innføre, omsette eller holde eksotiske dyr. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf

Polisenr. SP4391038

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 83 306 kvm (Eiertomt)

Tomten er bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode.

Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedelige vekster. Gjesteplasser ved adkomst til tomten med bil. Garasjeanlegg under blokkene.

Adkomst

Adkomst inn Ostadalsveien fra Sørkedalsveien. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.10.1978.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av gavlfasade datert 01.09.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Da eier kjøpte leiligheten, var terrassen i 4. etasje innlemmet i leiligheten (innglasset). Dette var ikke godkjent av Plan og bygningssetaten, og måtte tilbakestilles. Dette ble gjort i 2020 av nåværende eier. Redegjørelse av at det ulovlige forholdet er tilbakeført er oversendt kommunen, og saken er avsluttet. Megler innehar dokumentasjon på dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2115, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/217, 827 m.fl. -feltene M, N, O på Ullern - byggeområde for boliger, tomter for offentlige bygninger, friområder m.n.

Reguleringsplan: S-4856, MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde).

Reguleringsplan: S-5058, Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg.

Reguleringsplan: S-5152, Detaljregulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker/plansaker i området:

Ostadsveien 75 - Fasadeendring - Bytte vinduer

Saksnummer 202455417 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455417>

Ostadsveien 52 - Oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon

Saksnummer202305333 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305333>

Ullernkammen 16 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre eneboliger og en tomannsbolig

Saksnummer202205539 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205539>

Ullernkammen 16 - Flytting av avkjørsel og oppføring av parkeringsanlegg

Saksnummer 202450079 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450079>

Det er besluttet at den nye kraftledningen mellom Hamang i Bærum og Smestad i Oslo skal legges som kabel i bakken. Det betyr at høyspentlinjen som nå går igjennom sameiet, skal tas bort.

For mer informasjon se:

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-kraftledning-mellom-hamang-og->

smestad-skall-legges-som-kabel-i-bakken/id3031947/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/827/123:

14.12.1971 - Dokumentnr: 21815 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1974 - Dokumentnr: 13549 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 5998 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 5999 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1975 - Dokumentnr: 9351 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1975 - Dokumentnr: 14797 - Erklæring/avtale

RETT TIL GARASJEPLASS NR. 86

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1975 - Dokumentnr: 15133 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2004 - Dokumentnr: 70674 - Erklæring/avtale

Reseksjonering uten endringer i grunnboken

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2025 - Dokumentnr: 386815 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

13.08.1975 - Dokumentnr: 14797 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 123

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/421

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 421 SEKSJONER

18.08.2006 - Dokumentnr: 388374 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 123

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/421

31.12.2009 - Dokumentnr: 1004934 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 123

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/422

24.06.2022 - Dokumentnr: 690530 - Reseksjonering

Snr: 123

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/425

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av formål

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

13.12.2021 - Dokumentnr: 1565025 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:816

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om 8 stk. nedgravde søppelcontainere

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 300,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging - inkl. veiledning med stylist kr. 5 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2.900,- (2 inkludert) kr. 0,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 328,-

Samlet skal selger betale kr. 152 618,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler

Tlf. 94891455

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

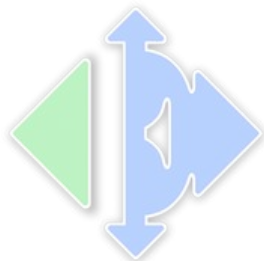


Vedlegg

Ostadalsveien 68

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ostadsalsveien 68
0753 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefting

Dato: 08/04/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggjett, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggeverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 827
Hjemmelshaver:	Carl Magnus Hantho Qvale / Trine Pettersson
Seksjonsnummer:	123
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1975
Tomt:	83306 m ²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trine Pettersson
Befaringsdato:	08.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:

Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedelige vekster. Gjesteplasser ved adkomst til tomten med bil. Garasjeanlegg under blokkene.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 7 etasjer, inkl kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Uifyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Vinduer med 2 og 3-lags glass med varierende alder. Fasaden er kledd med panel og forblendet med teglstein. Taket er tilnermet flatt og antatt tekket med sveiseapp.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Sprekkdannelser forekommer i overflatene/plateskjøtene på enkelte steder.

Badene ble pusset opp i 2010 i følge hjemmelshaver og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvet og generell slitasje. Kjøkkenet ble montert opp i 2020 og har ingen særlige bemerkninger, foruten manglende komfyrvakt. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i 4.etg: 2,38 m.

Takhøyde, målt i 5.etg: 2,37 m.

Port-telefon.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmefolie i stuen og på kjøkkenet i 4.etg. Varmekabler på badene.

Røykvarslerer er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.

Felles varmtvann.

Automatiske sikringer.

Stoppekraner er montert på badet i 4.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

www.oslo.kommune.no

www.eiendomsverdi.no

Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.

Tak: Malte slette overflater.

Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badene og i gangen(4.etg). Linoleum i bod.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:

2010: Badene ble pusset opp.

2016: Ny takteking.

2016: Ny mekaniske vifte for avtrekket i blokken/oppgangen.

2016: Fasadene ble oppgradert.

2017: Ny parkett i 5.etasje.

2020: Nytt kjøkken, samt ny parkett og varmemefolie i 4.etasje.

2020: Ny yttervegg i stuen/kjøkken, samt tilhørende vinduer og terrassedør.

2020: Nye fliser på terrasse.

2024: Yttervegg mot terrassen i 5.etasje ble etterisolert.

FELLESKOSTNADER:

Hensiver til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelige, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstern bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	0	2	0	0	0	0
4. Etasje	57	6	0	14	57	0
5. Etasje	75	0	0	16	72	3
SUM BYGNING	132	8	0	30	129	3
SUM BRA	140					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4. etasje: Stue, kjøkken, bad og gang.
5. etasje: Gang, bod, bad, stue og tre soverom.

BRA-e:

Bod i 4.etasje
Bod i garasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringssdatoen og er ikke sjekket mot byggetegninger da disse ikke var tilgjengelige.

Bod i oppgang, 4.etg: 3,5 kvm.
Utvendig bod på terrasse, i 4.etg: 2,0 kvm.
Bod i garasje, merket med nr 86: 2,0 kvm.
Terrasse 4.etg: 13,8 kvm.
Terrasse 5.etg: 16,2 kvm.
Garasjeplass nr 86 medfølger leiligheten i følge hjemmelshaver. Garasjeplassen er plassert i et felles lukket garasjeanlegg og med mulighet for lader til el-bil.

S-rom: Bod, 5.etg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringssdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskillerer har et målbart avvik på følgende:

4.etg:
- Stue/kjøkken: 10 mm internt i rommet og på tvers av etasjen.
5.etg:
- Gang: 5 mm internt.
- Stue: 8 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.

Ca 10 mm på langs av etasjen ble målt.

TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik en oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Trapp mellom etasjene med håndløper og rekkverk. Rekkverket ble målt til 91 cm i trappeløpet og 96 cm i 5.etasje. Tette trinn i trappen og åpningene i rekkverket ble målt til mellom 9-10 cm.
Knirk i trappen forekommer ved normal gange. Øvre del av trappen har ikke en håndløper.

TG 2 settes da det er påvist avvik i trappen, med knirk i trappen ved normal gange og at øvre del av trappen har ikke en håndløper.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Trine Pettersson.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

08/04/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad 4.etg****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble modernisert i 2010 i følge hjemmelshaver.

Flislagte overflater og slett himling.

Det ble ikke påvist tegn til unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Manglende silikonfuge i et hjørne under servantskapet.

Mindre tendenser til fuktskade på hjørnet til servantskapet og på underkant av dørbildet til baderomsdøren.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbildet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Det ble ikke påvist tegn til sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50, men stedvis er fallforholdet tilnærmet flatt og ikke iht krav.

Fallet på øvrig gulv ledes i retning av sluket under servantskapet, men er ujevnt og det er en risiko for at vann kan bli liggende ved f eks toalettet eller langs skinnen mot dusjen.

Synlig membranoppkant under dørterskelen og høydedifferansen mellom slukrist og overkant membran ved dørterskelen anses som tilstrekkelig(25mm).

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller uttetheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket fremstår som av nyere alder og kan forventes å være fra 2010 iht informasjon fra hjemmelshaver.

Synlig sveisemembran og klemring i hovedsluket. Hjelpesluket under servantskapet ledes til hovedsluket i dusjen og ligger over membranen.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

1.2 Bad 5.etg

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble modernisert i 2010 i følge hjemmelshaver.
Flislagte vegger og slett himling.
En sprekk i flisen ved dusjhodet forekommer og antas å stamme fra når dusjhodet ble montert.
Mindre tendenser til fuktskader på nedre del av servantskapet og dørbildet til baderomsdøren.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbildet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller sprekkeformasjoner på befæringsdatoen.

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og det er en risiko for at vannansamlinger vil forekomme ved en lekkasje.
Fallforholdet under badekaret ble ikke besikttet pga manglende adkomst.
Det ble ikke observert en membranoppkant bak feielisten ved dørterskelen og det er ukjent om dagens krav til en høydedifferanse på 25 mm er ivarettatt.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sluket er av nyere alder og antas å være fra 2010 iht opplysninger gitt fra hjemmelshaver.
Sluket er plassert ved toalettet og har en synlig sveisemembran og klemring.
Det er ikke plassert et sluk under badekaret. Avløpet under badekaret går direkte ned i støpen og det er ikke etablert en oppkant rundt avløpsrøret. Dette medfører at det forekommer en risiko for at lekkasjevann lettere kan trekke ned mellom membranen og avløpsrøret.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak badekaret. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befæringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2020 med benkeplater og backsplash av kompositt, samt profilerte skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Ventilatoren er nedfelt i platetoppen og montert med et kullfilter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard er montert.
Komfyrvakt er ikke montert og skal iht krav ha blitt montert da strømtilførselen til platetoppen ble endret i 2020.

Merknader: Mindre svellinger på skapstammen ved siden av oppvaskmaskinen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Stedvise sprekkeformasjoner forekommer i overflatene/plateskjøter. Bom i flis ble påvist i gangen, i 4.etg. Det ble ikke påvist sprekkeformasjoner i tilstøtende fuger rundt flisen med bom og vedheften anses som tilstrekkelig på befæringsdatoen.
Enkelte av de innvendige dørene subber mot karm/terskel og justering anbefales slik at dørbildet går fritt.

Merknader: Bom i flis(hulrom) forekommer når det oppstår luftlommer/dårlig vedheft mellom flisen og underlaget, dvs at det f eks ikke er påført en tilstrekkelig mengde flislim. Dette kan få flisen til å løsne lettere enn normalt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2020. 2-lags glass fra 2008, 2009 og 2010.
Vinduene på soverommene mot øst har utvendig slitasje med flassende maling og vedlikehold anbefales.
Terrassedør i 4.etg med 3-lags glass fra 2020. Terrassedør i 5.etasje med 2-lags glass, antatt fra 2000(utydelig print). Låsemekanismen til terrassedøren i 5.etg er treg og vedlikehold/service anbefales.
Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering. Slitasje på karm og dørbild til inngangsdøren.
Vinduene og ytterdørene gikk i stor grad fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befæringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser med adkomst fra stuen/kjøkkenet i 4.etasje og stuen i 5.etasje.

Overflatene er kledd med fliser og fremstår med normal slitasje.

Rekkverkene består av blomsterkasser med en tilstrekkelig høyde og dybde iht krav.

Lysåpningen mellom terrassedekket og blomsterkassen ble målt til mer enn 10 cm på terrassen i 5.etasje og dette

medfører en risiko for at små barn kan krabbe under.

Avrenning mot en renne og et sluk på begge terrassene. Sluket må regelmessig renses og holdes åpent.

Merknader: Sprekkdannelser forekommer på nedre del av betongveggen ved terrassen i 5.etasje.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975/2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres i hovedsak på rør-i-rør, samt enkelte tilførsler av kobber.

Fordelerskap er montert på begge bad og overløp for lekkasjevann er etablert. Lekkasjevann synliggjøres på tilhørende bad via en siklemikk(hvitt deksel).

Hovedstoppekrane er montert bak en inspeksjonsluke på badet i 4.etasje og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Sekundære stoppekraner er også montert i øvrige fordelerskap.

Kursbetegnelse er ikke montert i fordelerskapene.

Overgangen mellom fordelerskapet i 5.etg og tilstøtende membran er ikke forseglet. Dette medfører en risiko for at lekkasjevann kan renne inn i konstruksjonen ved en større lekkasje. Det mangler også et sprutdeksel i fordelerskapet i 5.etg.

Avløpene går i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenere lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengte toalett med innebygde systerne på begge bad. Det er ikke etablert en drennspalte under toalettskålene og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og synliggjøres.

Merknader: Sameiet planlegger et vedlikeholdsprosjekt for vann-og avløpsrørene i borettslaget.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1975

Anlegget ble sist fornyet i 2016

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekket i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte for oppgangen. Avtrekk er montert på kjøkkenet og på begge bad. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Det er ikke montert friskluftsventiler i 4.etasje.

Det anbefales å montere flate dørterskler under de innvendige dørene slik at det dannes en luftespalte. Dette vil gjøre at luften kan sirkulere mellom rommene når dørene er lukket.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget har blitt delvis oppgradert de senere årene. De samsvarserklæringene som var tilgjengelige ble fremvist og det henvises til disse og egenerklæringsskjemaet for utfyllende informasjon om hva som er dekket av disse. Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger, men det anbefales at denne blir renskrevet slik at den er mer oversiktlig.

Det er ukjent når siste el-kontroll eller el-tilsyn ble utført.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke byggetegninger på www.oslo.kommune.no og disse har heller ikke blitt oversendt tegninger fra ansvarlig megler eller selger.

Hjemmelshaver fremviste dokumentasjon/faktura vedrørende nytt kjøkken og omgjøringen av 4.etasje hvor innglasset balkong(forlengelse av stuen) ble fjernet og dagens yttervegg ble oppført, samt ny parkett i etasjen. Enkelte samsvarserklæringer ble fremvist. Dokumentasjon for utførte arbeider for badene ble ikke fremvist.

Egenerklæringskjemaet var ikke underskrevet og ferdigstilt på befaringsdatoen. Delvis utfyllt skjema ble sendt over.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad 4.etg Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen er ikke tilstrekkelig og skal ha vært 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket. Idag er det tilnærmet flatt midt på gulvet. Det bemerkes at det er et fall i retning av sluket på øvrig gulv i dusjen. Fallet på øvrig baderomsgulv utenfor dusjen ledes i retning av sluket under servantskapet, men er ujevnt og det er en risiko for at vann kan bli liggende ved f eks toalettet eller langs skinnen mot dusjen.

1.1.3 Bad 4.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen passerer ıla 2025 minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.

1.2.1 Bad 5.etg Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbildet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

En sprekk i flisen ved dusjhodet forekommer og antas å stamme fra når dusjhodet ble montert.

1.2.2 Bad 5.etg Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og det er en risiko for at vannansamlinger vil forekomme ved en lekkasje. Fallforholdet skal minimum være 1:50 i en omkrets på 80 cm rundt sluket, samt et fall mot sluk på øvrig gulv. Det ble ikke observert en membranoppkant bak feielisten ved dørterskelen og det er ukjent om dagens krav til en høydedifferanse på 25 mm er ivaretatt.

1.2.3 Bad 5.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Avløpet under badekaret går direkte ned i støpen og det er ikke etablert en oppkant rundt avløpsrøret. Dette medfører at det forekommer en risiko for at lekkasjevann lettere kan trekke ned mellom membranen og avløpsrøret.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen passerer ıla 2025 minimum forventet levetid på ca 15 år. Videre bruk av badekaret anbefales.

4.1 Vinduer og ytterdører

Terrassedøren i 5.etasje trenger service da den er hard å lukke. Flåssende maling på vinduskarmene og belistningen til vinduene mot øst i 5.etg.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Lysåpningen mellom terrassedekket og blomsterkassen ble målt til mer enn 10 cm på terrassen i 5.etasje og dette medfører en risiko for at små barn kan krabbe under. Åpningen må utbedres slik at den er 10 cm eller mindre for å være iht krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursbetegnelse er ikke montert i fordelerskapene. Overgangen mellom fordelerskapet i 5.etg og tilstøtende membran er ikke forseglet. Dette medfører en risiko for at lekkasjevann kan renne inn i konstruksjonen ved en større lekkasje. Det mangler også et sprutdeksel i fordelerskapet i 5.etg.

Det er ikke etablert en drensralte under toalettskålene og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og synliggjøres. Dokumentasjon for at det er benyttet en annen godkjent løsning må fremvises.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke montert friskluftsventiler i 4.etasje og det anbefales at dette blir montert slik at tilluften er tilstrekkelig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EIERSKIFTERAPPORT™



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Qvale, Carl Magnus	9578-5998-4-1090996	2025-04-11 12:11:58
Pettersson, Trine	9578-5998-4-823190	2025-04-11 13:55:18



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
11. apr. 2025
Oppdragsnummer
56-0150/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ostadalsveien 68, 0753 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Carl Magnus Hantho Qvale, Trine Pettersson	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 31. august 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 3000973 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble modernisert i 2010. Arbeid utført av Mur og Flisspesialisten AS.

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført en rekke rehabiliteringsprosjekt de siste årene. Siste arbeid var av Repcon AS i 2024, som renoverte begge terrassene til leiligheten. Se detaljert informasjon om disse i salgsoppgaven. Arbeid på fasade, ildsted og terrasse, utført av nåværende eier. 2020: -Fjernet en peis i stuen som ble installert av tidligere eier. -Tilbakestilt terrasse ved stue og kjøkken i 4 etg. Denne var innlemmet i stuen av tidligere eier. -Lagt nye fliser på de to terrassene. Terrassene er sameiets ansvar vedrørende vedlikehold. Siden nåværende eier valgte å legge fliser, påfaller vedlikeholdsansvaret av flisene på leiligheten. Se mer informasjon lenger ned.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Røa Elektriske. Feilsøk og byttet ut defekt dimmer. 2020: Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS. Totalrenovering av kjøkken og tilbakeføring av vinterhage / innglasst stue. Samt legging av Flexwatt folievarmegulv i kjøkken/stue og videreført downlightbelysning i kasse mot vegg. Elektriker byttet berørte kurser. 2019: DE Elektro AS. Mindre EL-arbeid. Demontering og montering av el-utstyr. 2018: Røa Elektriske. Montert to taklamper på kjøkken, en lampe i trappen og to stikkontakter. 2017: Magne Stensrud. Montering av spotter i kasse mot vegg i stue (10 stykk), montere varmefolie under parkett i stue, montere dimmer og montere termostat. Tidligere eier har oppgitt at Energima utførte en jobb i 2016. Dette gjaldt bytte av vifter på tak til mekanisk ventilasjon/avtrekk. Dette ble gjort i borettslagets regi.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke blitt utført ekstern kontroll i vår tid som eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid. Styret i sameie har satt ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefalt løsning for rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger. Vil bli lagt frem på årsmøte i 2026. Dette gjøres i regi av sameie på vegne av alle boenheter.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier hadde innlemmet terrassen i 4. etasje som en del av leiligheten, satt inn en vedfyrt peis i stuen og en badstue. Dette tiltaket var ikke godkjent av Plan og bygningsetaten. Etter dialog med Plan- og bygningsetaten og nåværende eier, ga PBE beskjed om å tilbakeføre terrassen eller lage en innglasst balkong. Nåværende eier har tilbakestilt terrassen og totalrenoveret kjøkken og stue. I brev fra Plan og bygningsetaten (PBE) fra 4. januar 2021 ble saken avsluttet fra PBE som viste til at nåværende eier fjernet den innbygde terrassen. Dagens utforming er iht PBE sitt krav. Utførende firma: Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS, Maro Bygg AS og Smart Rørledninger AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Felles vannberedere i fellesområder. Ellers ikke aktuelt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent med omfanget vedørende kontroll av ventilasjon. Dette utføres i regi av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: - Tilbakestilt terrasse i 4 etasje og utvendig bod. Fjernet peis og peisrør som var satt inn av tidligere eier. - Totalrenover og bygget nytt plassbygd kjøkken og stue. - Plassbygd garderobeskap og hylleløsning under trapp - Lagt enstavs eikeparkett på kjøkkenet. - EL-arbeid med nytt kjøkken, legging av Flexwatt folievarmegulv i kjøkken /stue og videreført downlightbelysning i kasse mot vegg. Elektriker byttet berørte kurser. Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS. Samsvarserklæring foreligger. - Vinduer i 4 etasje ble byttet. - La nye fliser på terrassene i 4 og 5 etasje. - Nye hvitevarer, herunder to ovner fra Miele, platetopp fra Bora, vinskap fra Temptech, Siemens oppvaskmaskin og Bosch side-by-side kjøleskap. -2017: - Sparklet ned strietapet i hele leiligheten. Malte vegger og tak i leiligheten. - Lagt ny enstavs eikeparkett i hele leiligheten (unntatt bod). - Montering av spotter i stue (10 stykk), montere varmefolie under parkett, montere dimmer og montere termostat. Magne Stensrud. Samsvarserklæring foreligger. Utførende firma: Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS, Maro Bygg AS, Smart Rørledninger AS og Magne Stensrud.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: En sprekk på én flis på bad i overetasjen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for oss.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Yttervegg i 5 etasje mot øst har opprinnelig isolasjon fra byggeåret. De andre ytterveggene har blitt rehabilitert i vår eiertid. Merker noe trekk på østvendte soverom. Utbedring av forholdet er beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskkader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Har opplevd episoder med dårlig skyll i toalett i 4 etasje. Rørlegger har vært inne og inspisert forholdet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Vibrasjon på kjøleskap, utbedret av Bosch service i 2021. Reprarasjonsnummer 3870056536.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Innhentet fagkyndig rapport fra takstmann i 2017. Dette ble gjort etter vår overtakelse av leiligheten, i forbindelse med tilbakestilling av terrasse og inspeksjon av de ikke godkjente byggetiltakene som tidligere eier hadde utført.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt byggesøknad fra byggeåret. Boligens areal ble også oppgitt i salgsoppgaven og tilstandsrapport fra 2017, da vi kjøpte leiligheten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Se tidligere kommentar. PBE har godkjent tilbakestilling av terrasse mot øst.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Idag går det en luftledning (el-master) gjennom sameiet, som går fra Hamang til Smestad transformatorstasjoner. El-mastene skal fjernes. Energidepartementet har vedtatt at den nye forbindelsen skal legges i tunnel mellom Hagabråten og Smestad. For mer informasjon, se nettsidene til Statnett. Fjerning av disse mastene blir en betydelig oppgradering av fellesområdene.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Se spørsmål 25. Blir en forbedring at EI-mastene fjernes.

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er to prosjekt som er planlagt i sameie, hvor foreslått finansieringsløsning fra styret er økning av fellesutgifter eller innskudd fra beboere. Dette gjelder foreslått oppussing av oppganger (innvendig) og rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger. På ekstraordinært årsmøte i 2025, var det ikke flertall for å pusse opp inngangene. Forventer at styret vil ta stilling til dette og legge frem ny plan de nærmeste årene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.


Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 56-0150/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pettersson, Trine	2025-04-11	Qvale, Carl Magnus	2025-04-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Pettersson, Trine		 Qvale, Carl Magnus	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

L12 Eiendomsmegling AS
 Nordvik Bærum v/Miriam Eiternes
 Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
 E-post: m.eiternes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0150/25 . Vår ref.: 1212-1-123

Dato: 11.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Ullernåsen Boligsameie
 Organisasjonsnr: 971493666
 Seksjonsnr: Qvale, Carl Magnus Hantho
 Medeier: Pettersson, Trine
 Leilighetsnummer: 123
 Adresse: Ostadsveien 68, 0753 OSLO
 Seksjonsnummer: 123
 Gnr. 28
 Bnr. 827

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000) - polisenummer 3000973.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/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.

Det følger en garasje med hver boligseksjon ved salg. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligseksjonen, hvis ikke må det spesifiseres i eierskiftemeldingen. Sameiet leier ut ekstra garasjeplasser og ekstra bodar, ved ledig kapasitet. Selgers leieforhold kan ikke overdras til kjøper. Det er mulighet for etablering av elbil lader på egen garasjeplass. Selger er ansvarlig for å avklare om kjøper ønsker å inngå videre avtale på ladestasjon. Daglig leder administrerer utleie/oppsigelse av av garasjeplasser, samt etablering av elbil-ladere. Noen leier motorvarmer. Denne tilhører ikke leiligheten og må sies opp til daglig leder. Hvis ikke, vil den automatisk følge med til kjøper. De som har vinterhage må få bekrefteles om vinterhagen er godkjent eller ikke. Enkelte seksjoner har trukket kabelforinger fra fordelerskap i gang og inn i leiligheter. Dette er påpekt av styret som et ulovlig tiltak da det ikke er sørget for forutgående godkjenning fra styret på tiltak i sameiets fellesar

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 601,36,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	6 601,36	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 619,-
Fradragsberettigede kostnader:	79,-
Annen formue:	45 655,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksander Svinddal Gripstad pr. e-post: aleksander.gripstad@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 fremgår 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Bakken, e-post: post@ullemaasen.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
mandag 7. april 2025 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo**

Velkommen til årsmøte i ULLERNÅSEN 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:

7. april 2025 kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Tilfluktsrommet
8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg
9. Forslag til årsmøte 7 april 2025
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste 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.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner blir valgt av årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

- Ullernåsen BS_Årsroppgjør 2025_Innkalling_Årsrapport 2024.pdf
- 1212 Ullernåsen Bs.pdf
- Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

I årsmøte 2023 ble det vedtatt styrehonorar kr 595 000,-

Fordelt:
Styreleder – 210 000,-
Nestleder – 105 000,-
Styremedlem – 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 595 000 kroner.

Sak 7

Tilfluktsrommet**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi mottok for en tid tilbake et informasjonsskriv fra DSB med tittel «Slik bidrar du til Norges beredskap». Det var nyttig lesning, men tankene gikk også i retning av sameiets beredskap. Opprinnelig ble det laget tilfluktsrom i sameiet, men disse har ikke blitt vedlikeholdt, blant annet er ståldørene til tilfluktsrommet under UK 27 fjernet, så rommet er nærmest ubrukelig. Med tanke på vårt nære beredskap bør tilfluktsrommene oppgraderes slik at de kan anvendes i en krisesituasjon. For øvrig sto det i den nevnte brosjyren en adresse til oversikt over offentlige tilfluktsrom. Så vidt jeg kunne se var det nærmeste på Østerås, så det bør understreke behovet for nær beskyttelse.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til beredskap og trygghet for våre beboere, og mener at det kan gjøres et initiativ på å innhente mer informasjon om saken. Samtidig innebærer tilfluktsrom en rekke krav som vil være ressurskrevende og betydelig kostnadsdrivende for sameiet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle (hvis fler) tilfluktsrom får nye dører og for øvrig oppgraderes til egnet standard.

Sak 8

Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg**Forslag fremmet av:**

Leo Even Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne omkring barnehagen har gjentatte ganger meldt inn til Styret at det er et stort behov for å foreta en grundig beskæring og noe tre felling inne på barnehagens areal. Området gror til og tar både utsikt og sol fra oss naboer. Barnehagen leier området av Oslo Bygg.

Dette et en sak som tidligere har vært meldt inn til Styret og Oslo Bygg. Siste gang var i juni 2023. Saken ble da behandlet av Oslo Bygg i påfølgende uke, med aksjon til Skaaret om å foreta arbeider som innmeldt.

Til tross for gjentatte purringer til Styret, så fikk vi beskjed om at vi fikk vente og se derfra. Styret foretok ikke aktiv oppfølging av saken.

Vi ventet, men det skjedde ingenting før beboere selv tok saken i egen hånd i januar 2025 og kontaktet Oslo Bygg. Da var saken registrert som avvik og ikke utført. Etter purring fra beboer ble kun et dødt tre ble da felt, og ikke en fullstendig gjennomgang av området slik det tidligere og gjentatte ganger er kommunisert til Styret.

Styret har ikke fulgt opp denne saken, det er vi veldig skuffet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Gjennom hagelaget har styret jobbet med og jobber fremdeles kontinuerlig med sameiets grøntområder på egen og naboers eiendommer.

Forslag til vedtak

Styret må på nytt melde inn saken til med Oslo Bygg og aktivt følge denne opp.

Det må foretas en grundig gjennomgang for beskæring og tre felling, slik at området ikke skjemmer for naboene.

Arbeid på området må ferdigstilles i løpet av tidlig vår ultimo april 2025.

Vedlegg

4. Trær i barnehagen.jpg

Sak 9

Forslag til årsmøte 7 april 2025**Forslag fremmet av:**

Jørgen Haslef Berner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlegg som gir en omfattende begrunnelse for saken.

Jeg har gitt en kort sammenfatning på slutten

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd:

"Parkert er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnylidsdempende underlag"

Vedlegg

5. Årsmøte (1).pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte**Valgkomiteens innstilling**

Valgkomiteens medlemmer har i år vært Per Kise Larsen sammen med Heidi Gjerde Lester. Mathias Gellein valgte selv å trekke seg fra komiteen tidligere i vinter og har ikke vært en del av denne prosessen.

Følgende styremedlemmer er på valg:

Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønske) Styreleder – Ostadalsveien 62

Trond Johannesen- nestleder, Ostadalsveien 64

Petter Brænde – styremedlem, Ullernkammen 27

Philip Hegerland – styremedlem, flyttet fra sameiet

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mari Sjøli (valgt for to år i 2024)

Alexander Osa (valgt for to år i 2024)

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år

Som styremedlemmer foreslås:

Trond Johannesen, Ostadalsveien 64

Tevje Samodee, Ullernkammen 21

Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Bakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertrud Waldron
- Tevje Samodee

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heidi Lester
- Petter Brænde
- Ståle Kavli

Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport 2024

Styret i Ullernåsen Boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2024. Rapporten gir en oversikt over sameiets drift, økonomi, gjennomførte prosjekter og planer for fremtiden.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Morten Bakken (2024-2025)
- **Nestleder:** Trond Johannesen (2023-2025)
- **Styremedlemmer:**
 - Petter Brænde (2023-2025)
 - Philip Olliver Hegerland (2023-2025)
 - Mari Sjølie (2024-2026)
 - Alexander Osa (2024-2026)

Valgkomiteen:

- **Leder:** Per Erik Kise Larsen (2023-2025)
- **Medlemmer:** Mathias Gellein (2024-2026), Heidi Gjerde Lester (2023-2025)

Generelle opplysninger

Sameiet består av 425 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 493 666. Sameiet ligger i bydelene Vestre Aker og Ullern i Oslo kommune.

- **Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS
- **Revisor:** PWC
- **Daglig leder:** Arne Jensen
- **Kontakt:** post@ullernaasen.no, via https://ullernaasen.no/contact_board eller på Ostadalsveien 83

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styret og styreleder i Ullernåsen Boligsameie. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og bygningsmasse, samt å forvalte sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

I løpet av 2024 har styret avholdt 9 ordinære styremøter, hvor en rekke saker har blitt behandlet. Saksdokumenter og beslutninger oppbevares digitalt hos forretningsfører for å

sikre god arkivering og transparens. I tillegg har det vært avholdt sær møter med involverte styremedlemmer i forbindelse med spesifikke prosjekter og pågående saker.

Styret viderefører de etablerte kjerneverdiene som danner grunnlaget for styrets arbeid: **Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet**. Disse verdiene skal sikre en bærekraftig og inkluderende forvaltning av sameiet til beste for alle beboere.

Informasjon og kommunikasjon

Styret prioriterer god og tilgjengelig informasjon

Sameiets viktigste informasjonskanal er hjemmesiden <https://ullernaasen.no/>, her deler daglig leder og styret regelmessig informasjon om saker som berører sameiet. Her er det også et digitalt arkiv med dokumentasjon fra alle årsmøter, samt annen relevant informasjon og kontaktopplysninger.

En sentral informasjonskilde er **Beboermanualen**, som inneholder nyttige retningslinjer og er et viktig oppslagsverk for alle seksjonseiere. Den finnes på ullernaasen.no og den trykkes i et begrenset opplag og gjøres tilgjengelig ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller etter forespørsel til daglig leder.

Informasjon finnes også på Vibbo.no og her avholdes blant annet digitale årsmøter og innmelding av saker til årsmøtet.

«Åpent hus» – er en møteplass hvor sameiere kan stille spørsmål til styret, vanligvis er det to styremedlemmer til stedet. Dette gjennomføres flere ganger i året. Tidspunkter for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

Informasjon om drift og økonomi

Prioriterte oppgaver for sameiets drift er å sørge for at bygningsmasse og eiendommene knyttet til denne – er i god stand. Dette innebærer et fokus på trivsel, helse og sikkerhet for beboerne i sameiet.

Daglig leder (DL) er ansvarlig for den daglige driften og er med på styremøtene. DL styrer vaktmester og responderer på henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester, samt sørger for at innleide entreprenører/ressurser finner seg til rette og leverer tjenester som avtalt og innenfor budsjett.

Styret samles en gang i måneden utenom juli. I styremøtene blir nye saker behandlet og pågående saker og prosjekter blir fulgt opp. Oppdateringer om hva som skjer i sameiet og om alle har det bra her hos oss. Regnskapet mot budsjett blir gjennomgått hvert styremøte.

Styret jobber etter langtidsplanen som er UBS' fundament for god drift, styring og utvikling av sameiets eiendom og bygningsmasse. Dette er et rullerende dokument som oppdateres minst én gang i året. Det skal være en samhandling mellom investeringer og økonomi.

Her står blant annet saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, rehabilitering av terrasser, betongrehabilitering, stigeledninger vann, nye varmtvannsberedere og avløpsrør. Videre oppdateres den med oversikt over tiltak som tak, fasade, parkeringskjeller osv.

Styret har gått grundig gjennom langtidsplanen og prioritert hva vi mener er viktigst og hvordan våre midler skal brukes best mulig frem til 2030.

Økonomi

Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet. De høye prisøkningene fra Oslo kommune på vann og avløp samt generell prisjusteringer fra leverandører gjør det krevende. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 4,9 % fra 1. januar 2025. Sameiet har også flere større prosjekter fremover som skal finansieres.

Driftsresultat for 2024 er på minus kr 5 812 894 før finansposter. Budsjettet var på minus kr 2 256 276,-. Ett avvik på kr 3 556 618,-. Sameiet har 31.12.2024 kr 15 984 296,- i disponible midler, og en egenkapital på kr 16 216 739,-. Vår NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 15 452 939 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 756 992,-. Totale renteinntekter i 2024 var på kr 925 292,-.

I 2024 har vi startet prosjekter og gjennomført prosjekter i større grad enn de senere årene. Det som har vært spesielt kostnadsdrivende og årsaken til avviket mot budsjett er spesielt rehabilitering terrasser og generell betongrehabilitering, utskifting tak Joker, rehabilitering av sprukne avløpsrør, varmtvannsbereder med varmpumpe, reparasjon takutspring, boder, ødelagt avfallsstasjon og økt aktivitet på grunn av etterslep på normal drift. For 2025 justerer vi aktiviteten noe ned på driftskostnader som ikke er endel av ekstraordinært vedlikehold, som skal sørge for at vi når budsjettet. Vi fortsetter med betongrehabilitering, men har også her justert aktiviteten noe ned. Installasjon av nye varmtvannsberedere fortsetter som planlagt samt utskifting av bodtak. Totalt 8 millioner i ekstraordinært vedlikehold.

Drift

Hagelaget

Dugnad

Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert i henhold til bygg. Hagelaget sørget for grilling av pølser som var et populært innslag og som det er ønskelig å fortsette med. Før dugnaden var alle beboere invitert /via Lettstyrt og Facebook gruppen for sameiet, til

å være med på befaring på området for å se på beskjæring og felling av busker og småtrær. Dette fungerte veldig bra og er en rutine som vil fortsette.

Ny beplantning

I år ble det fornyet hekker; foran en inngang i bygg 3 og en inngang i bygg 9. Våre nye rutiner med informasjon til beboere på forhånd fungerte godt. Dugnaden ble brukt til å klargjøre området for nyplanting ved bygg 9. Dette viste seg å være ganske arbeidskrevende, så på det andre området fikk Skaaret hele jobben med klargjøring og nyplanting.

Noen av plommetrærne som ble plantet ved pallekarmene døde og vi plantet nye.

Dialog og oppfølging med eksterne.

Hagelaget følger opp Skaaret jevntlig i sommerhalvåret, og vi har en god dialog. Vi har god dialog med bestyreren i Montessori-barnehagen for kunne beskjære trær og busker i barnehagen. Lederen har akseptert noen av våre ønsker, men så har det skjedd lite. Vi fortsetter å ha fokus på dette.

Andre aktiviteter

Hagelaget har hatt møter i løpet av året, primært med formål å se på tiltak rundt på området vårt. Vi har fått kontaktpersoner for de enkelte dugnadsområdene (byggene).

Det er fin aktivitet rundt pallekarmene våre, men det er plass til flere så vi håper flere lar seg friste.

Hvis du ønsker å delta i hagelaget kan du ta kontakt med hagelagets leder Mari Sjølie på marisjolie.oslo@gmail.com.

Brannvern

Styret er opptatt av at UBS har gode systemer for brannvarsling og brannvern.

Sameiet har i år hatt brannøvelser i bygg 5 og 7 samt 8 og 9. Oppmøte har vært godt, og evakueringene har vært uproblematisk.

Videre har styret bedt Oslo Brannkonsult AS utarbeide en brannteknisk tilstandsrapport og en tiltaksplan for dette arbeidet. Det er også utarbeidet en ny branninstruks som er hengt opp i oppgangene, denne er litt mer lettforståelig enn den forrige. Møtepunktene for evakuering er justert og disse blir merket med skilter.

Utleie parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. Mange av disse er ledige.

Sameiet disponerer også 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen.

Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no, som har full oversikt over hvilke parkeringsplasser og boder som er ledige til enhver tid.

Forsikring

Sameiet har skiftet forsikringsleverandør i 2024 til Tryg forsikring. Bedre vilkår til samme pris, fast kontaktperson, enklere oppfølgingsrutiner, fremtidige skadeforebyggende nettkurs for beboere og gode betingelser for beboere er hovedgrunnene til endringen.

I likhet med de forutgående år er det flest innmeldte skader fra vannlekkasjer. Det er en viktig oppgave for alle i sameiet å gjøre sitt ytterste for å unngå vannlekkasjer (sjekk sluk, drypplekkasje fra slanger til vaske- og oppvaskmaskin etc.). Likeledes er det viktig å holde terrassene med renner og sluk fri for snø. En økning av denne type skader medfører høyere forsikringspremie for sameiet. Tyveri og hærverk er det lite av i sameiet.

Radon

Radon er en radioaktiv gass som finnes i jordluft og som siger opp fra grunnen under oss. Den siger veldig punktvis og kan påvises i ett rom i en leilighet mens den ikke gjør utslag i et annen rom i samme leilighet. Det er utført målinger av radon i to oppganger i UBS, ett sted var grensen over tiltaksnivå, andre steder ble det målt lave verdier. Målinger av radon gjøres i vinterhalvåret, så styret vil i samarbeid med profesjonelle, sørge for målinger av radongass i UBS i løpet av vinteren 25/26. Det er fastlagte normer for slike målinger og når tiltak må gjennomføres. Tiltak må settes inn når det påvises høye verdier i oppholdsrom, men er ikke et krav i oppganger. Styret vil informere beboere om disse målingene over sommeren.

Tomt over søppellanlegg Ostadalsveien

Vår tomt som strekker seg et stykke over søppellanlegget i Ostadalsveien er noe vi har sett på som en potensiell verdi. Dessverre har Elvia meldt tilbake at de ikke kan utelukke at det vil være aktuelt å benytte tomtene til strømforsyning i fremtiden. De kommer derfor ikke til å slette de tinglyste rettighetene de har.

Høyspentlinjene

Energidepartementet har besluttet å legge høyspentledningen som går gjennom sameiet i tunnel. Arbeidet med tunnel ventes å starte opp i 2027. Les mer på: <https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/>

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter

Telia (gjennomført 2024)

Etter lengre arbeid og flere forhandlingsrunder lyktes styret i 2024 med å få oppgradert og modernisert tv- og bredbåndsavtalen for sameiet vårt med Telia. I avtalen har både pakken for internetthastighet og tv innhold oppgradert fra den minste pakken til Telia Universal 100 på cirka samme pris som tidligere, 310 kr/ måned per seksjon. I tillegg fikk vi forhandlet inn nytt utstyr og markedets mest moderne wi-fi ruter til alle. Som en del av avtalen som er bunnet i 60 måneder, har vi ingen prisøkninger på to år og i tillegg har Telia stått for alle kostander relatert til å få på plass Fiber-nett (Kostnad var estimert til rundt 7 millioner kroner).

Under siste kvartal av 2024 gjennomførte Telia og deres entreprenør Hancom et større arbeid på sameiet, der det ble trukket fiber-kabler for enda raskere og mer stabilt nettverk. Vårt sameie har vært et prestisjeprosjekt for Telia, som har lagt helt nye og moderne fiber-kabler (første av sitt slag) som har særdeles lang levetid og kan levere fremtidens tv tjenester og bredbåndshastighet. Prosjektet ble gjennomført i tre runder og er nå ansett avsluttet vellykket. Styret takker alle beboere for fleksibilitet ovenfor Telia/ Hancom og innspill under prosjektet.

Tak butikk (gjennomført 2024)

I forbindelse med rapport fra vurdering av taket på Jokerbutikken, måtte vi rehabilitere dette. Prosjektet gikk på sensommer/høsten og ble ferdigstilt etter plan og prognose. Øyvind Moen AS var engasjert som prosjektleder. Tiltaket var ikke inne i det opprinnelige budsjettet

Betongrehabilitering (2024 -->)

Rehabilitering av terrasser og andre betongelementer er et løpende prosjekt der tiltak prioriteres ut fra behov og tilstand. I 2024 er 81 terrasser vurdert og utbedret, spesielt mange i bygg 3, men også noen andre steder. Hovedsakelig relatert til membran og betongkonstruksjoner. Det har også vært tilfeller av kloridinntrengning i betongen, noe som på sikt kan føre til korrosjon i armeringen. Styret har igangsatt en kartlegging av tilstanden til øvrige terrasser i sameie for å vurdere nødvendige tiltak i kommende år. I første omgang blokk 1, 3, 4 og 9. Det legges opp til rehabilitering av 55-70 terrasser i 2025.

Varmtvannsberedere (2024- 2027)

Flere varmtvannsberedere i sameiet har nådd slutten av sin levetid, og utskifting er påbegynt. I 2024 er beredere i bygg 5 erstattet med nye, energieffektive modeller med varmepumper. Besparelse forventes å være på 84 600kWh pr berederom pr år etter OPAK sine beregninger. Videre utskifting vil skje blokk for blokk.

Oppussing av oppganger (2025-2026)

En egen oppussingsgruppe har sammen med arkitekt og OPAK kommet fram til løsning for oppussing. Forslaget innebærer sanering av asbest og nye plater og fliser i oppgangene. Styret anbefaler prosjektet og har også kommet med forslag til finansieringsløsning. Det ble avholdt et informasjonsmøte i mars 2025 hvor styret presenterte den anbefalte løsningen. 26 mars ble

det avholdt ekstraordinært årsmøte med digital avstemming i perioden 26 mars til 29 mars. Ved utsendelse av årsrapporten til sameierne var avstemmingen ikke ferdig.

Rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger (2026-2028)

Sameiets avløpsrør og stigeledninger vann har nådd en alder der utskifting er nødvendig. Gjennom flere år har det blitt utført punktvis reparasjoner, men tilstanden tilsier at en helhetlig rehabilitering er påkrevd. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. Styret har nå satt ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefalt løsning til årsmøte 2026. Det planlegges i utgangspunktet for en omfattende utskifting i perioden 2026-2028. Prosjektet vil være kostnadskrevende, og ulike finansieringsmodeller vurderes, inkludert felleskostnadsøkning eller individuell innbetaling fra seksjonseiere. Det vil bli holdt eget informasjonsmøte for beboerne før en endelig beslutning fattes.

Aneo (avklaringer pågår)

Aneo har endret prismodellen for alle sine fastpriskunder i 2024. Dette har styret klaget på og vi har engasjert advokat. Styret hevder vi har en overordnet avtale hvor Aneo ikke kan endre med annet enn årlige KPI prisjusteringer. Aneo hevder på sin side at de har en avtale med hver enkelt ledekunde hvor de kan endre prismodellen når de finner dette nødvendig. Forbrukertilsynet er involvert i saken da dette gjelder veldig mange av Aneo sine kunder. Styret følger opp saken videre og informerer når vi har noe nytt.

Utbygging Ullernkammen 16

Hvor utkjøringen blir fra utbyggingen på tomten til UK 16 er ikke avgjort. Styret har fulgt opp saken og kommet med flere innsigelser gjennom 2024 og fortsetter dette arbeidet i 2025.

Solceller på tak (under utredning)

I 2023 vedtok årsmøtet å utrede muligheten for å installere solceller på takene i sameiet. En arbeidsgruppe har undersøkt lønnsomheten ved et slikt tiltak, sett på tilgjengelige støtteordninger og innhentet tilbud fra leverandører. Arbeidet har vist at strømproduksjonen fra solceller vil være størst i sommermånedene, mens sameiet har høyest strømforbruk om vinteren. Arbeidsgruppen har også vurdert muligheten for å leie ut takene til en ekstern aktør som kan installere og drifte solcelleanlegget. Foreløpig avhenger videre fremdrift av tilgjengelige støtteordninger fra Oslo kommune og Enova.

Arbeidsgruppens anbefaling var og styret ser videre på:

1) støtteordninger

2) ulike alternativer for solceller på tak i UBS og

3) den økonomiske lønnsomheten til alternativene

Arbeidsgruppens resultater viste at 72% av sameiets strømforbruk gikk til varmt vann. Dette var et av argumentene som var utslagsgivende for at styret valgte varmepumpe ved utskifting av varmtvannsberedere.

Samarbeidspartnere

Sameiet har avtaler med flere selskaper for vedlikehold og tjenester, blant annet:

Telia Norge AS er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV.

Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for sommer- og vinter-vedlikehold på uteområdet.

Bentes Renhold AS har i en årrekke hatt ansvaret for renhold.

Tryg Forsikring sammen med OBOS leverer forsikringstjenester til sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss.

Martinsen & Brodahl, heter nå Oslo Varme og Bad AS og er vår leverandør innen alt VVS.

DE Elektro AS er vår leverandør innen elektro.

Port Øst AS er leverandør av serviceoppdrag på portene våre.

Oslo Låsservice AS er leverandøren på installasjon og service på låssystemer og porttelefoner.

Futurehome AS er vår leverandør av røyk- og brannvarsling.

Elotec AS er leverandør av røyk og brannvarslere i garasjen

Klima- og Byggservice AS er vår nye serviceavtaleleverandør på viftene som står på taket.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Repcon AS er spesialister innen rehabilitering av betongskader.

Front Entreprenør AS er blitt brukt til større rehabiliteringer innenfor tømmerfaget.

Tømremester Thor Enoksen AS bruker vi til mindre utbedringer inne tømmerfaget.

Trigonor AS og Vestre AS er leverandør av benker, bord og lekeapparater utendørs.

SIGI Compliance for måling av vannverdier, og kontroll av legionella bakterier.

OPAK AS samarbeidspartner innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Øyvind Moen AS samarbeidspartner innen prosjekt og byggeledelse.

Takråd AS har en forvaltningsavtale med UBS for takene våre.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil ladeanlegget i garasjeanlegget vårt.

OBOS er vår forretningsfører, og oppdaterer og utfører administrative oppgaver utover det som ligger i DLs stillingsinstruks. OBOS oppdaterer beboerlister, registrerer eierskifter, leieforhold, og fakturerer fellesutgifter og andre kostnader som f.eks. utleie og administrasjon av ekstra garasje plass, boder og strømkontakter i garasjen.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen 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 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.

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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Ullernåsen Bs.pdf



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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 505 736	26 067 191	27 748 000	28 848 455
Andre inntekter	3	91 200	63 184	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 596 936	26 130 375	27 838 000	28 938 455
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 002 079	-953 638	-903 276	-887 000
Styreonorar	5	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000
Avskrivninger	13	-103 195	-352 131	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 750	-20 750	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-576 035	-547 040	-580 000	-600 000
Konsulenthonorar	7	-173 467	-336 407	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-18 553 718	-8 866 269	-14 690 000	-12 848 000
Forsikringer		-1 721 098	-1 490 408	-1 680 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-5 324 147	-4 511 183	-5 306 000	-6 078 000
Energi/fyring		-1 427 836	-1 929 654	-2 000 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 628 007	-1 551 671	-1 630 000	-1 695 000
Andre driftskostnader	10	-2 498 106	-2 319 681	-2 370 000	-2 449 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-33 591 437	-23 438 832	-30 094 276	-28 923 000
DRIFTSRESULTAT		-5 994 501	2 691 543	-2 256 276	15 455
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	930 222	727 090	500 000	500 000
Finanskostnader	12	-8 869	-1 391	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		921 353	725 699	500 000	500 000
ÅRSRESULTAT		-5 073 148	3 417 242	-1 756 276	515 455
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 417 242		
Fra opptjent egenkapital		-5 073 148	0		

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	232 443	335 638
SUM ANLEGGSMIDLER		232 443	335 638
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		120 966	21 289
Forskuddsbetalte kostnader		22 782	1 763 748
Driftskonto OBOS-banken		787 739	3 812 354
Driftskonto OBOS-banken II		4 753	20 403
Skattetrekkkonto OBOS-banken		29 044	28 386
Sparekonto OBOS-banken		17 805 932	17 911 399
Sparekonto OBOS-banken II		314 416	303 449
SUM OMLØPSMIDLER		19 085 632	23 861 028
SUM EIENDELER		19 318 075	24 196 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		16 035 131	21 108 279
SUM EGENKAPITAL		16 035 131	21 108 279
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		319 018	369 709
Leverandørgjeld		2 265 125	1 862 202
Skyldige offentlige avgifter	14	59 757	57 655
Annen kortsiktig gjeld	15	639 043	798 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 282 944	3 088 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 318 075	24 196 666
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.03.2025			
Styret i Ullernåsen Boligsameie			
Morten Bakken	Alexander Osa	Trond Johannesen	
Petter Brænde	Philip Olliver Hegerland	Mari Sjølie	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 827 516
Garasjeleie	470 865
Bodleie	158 000
Strøm Elbil	31 356
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 505 736

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	372
Leieinntekter Telenor	75 678
Nøkler	15 150
SUM ANDRE INNETEKTER	91 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-681 809
Påløpte feriepenger	-85 226
Arbeidsgiveravgift	-189 929
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-19 980
Gaver til ansatte	-990
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Kantinekostnader	-22 895
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 002 079

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 560 000. I tillegg har styret fått dekket Beverting for kr 16 581, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 047
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-93 984
Andre konsulentonorarer - OPAK	-34 437
SUM KONSULENTHONORAR	-173 467

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - JTG arkitekter	-22 126
Prosjektledelse - OPAK, Øyvind Moen AS	-242 634
Tak inngangsparti - Front Entreprenør AS	-938 125
Takarbeid Joker Butikken - A.Hansen Gr., Kile Stokholm, Takråd A.Kalland	-922 520
Utemiljø, Betongrehabilitering - Repcon, Øyvind Moen, Ødegård & Lund AS	-6 297 654
VVS-arbeider - DE Elektro AS, Klima og byggs., Vinderen Rør	-1 665 436
Andre VVS-arbeider, Stigeledninger - Martinsen & Brodahl	-417 992
Oppganger - OPAK, Selvaag Prosjekt	-471 456
Vinduer/dører - Front Entreprenør AS	-300 625
Masser, gjerder osv., Fjellsikring - Kjell Foss, Nordstrand Gjerdefabrikk AS	-208 506
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 487 075
Drift/vedlikehold bygninger	-1 699 054
Drift/vedlikehold VVS	-949 273
Drift/vedlikehold elektro	-493 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 459 567

Drift/vedlikehold brannsikring	-739 435
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 455
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-242 855
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-401 647
Egenandel forsikring	-27 250
Kostnader dugnader	-3 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 553 718

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 013 014
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-1 306 237
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 324 147

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-149 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 567
Håndverktøy	-8 053
Datautstyr	-49 109
Annet driftsmateriale	-34 317
Vaktmestertjenester	-1 190 318
Vakthold	-6 000
Renhold ved firmaer	-544 329
Andre fremmede tjenester	-63 363
Kontor- og datarekvisita	-56 521
Trykksaker	-31 426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-74 073
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 581
Andre kontorkostnader	-153 723
Telefon u/mva	-13 861
Porto	-10 875
Gave, ikke fradragsberettiget	-529
Bank- og kortgebyr	-8 310
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-18 634
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 498 106

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	756 992
Renter bank	168 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 930
SUM FINANSINTEKTER	930 222

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-8 869
---------------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER -8 869**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

BENK		
Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-105 615	
Avskrevet i år	-51 105	
		102 211
Lekeapparat		
Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-78 135	
Avskrevet i år	-52 090	
		130 227
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-306 519	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 232 439**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -103 195****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-29 044
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 713
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-59 757

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-85 226
Tilgodebeløp ladebokser til beboerne	-553 817
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-639 043

Vedlegg 4 til sak 8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg



Årsmøte-forslag 7 april 2025

24/2-25

**«Parkettregelen» (i de gamle ordensreglene pkt. 3.1), - som uten begrunnelse ble fjernet under årsmøtet i april-24, innarbeides på ny i ordensreglene med følgende ordlyd:
«Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag»**

Begrunnelse:

På årsmøtet 15 april 2024 fremmet styret, i samarbeid med «rådgiver i OBOS», forslag til nye vedtekter og ordensregler for UBS.

De nye forslagene ble **ikke** gjennomgått i sin helhet på møtet, men det var forutsatt at man hadde lest seg igjennom i forkant. Forslaget til vedtekter ble vedtatt enstemmig. Ordensreglene ble vedtatt mot en stemme.

Når man ser på styrets begrunnelse for forslagene er det ikke så rart at disse ble vedtatt nærmest unisont. Styret skriver nemlig at forslagene «innebærer **ingen realitetsendring** fra dagens situasjon», hensikten var «**ikke å innføre nye eller endre gjeldende** regler» Hensikten var å rydde opp i regelverket, tilpasse våre vedtekter og ordensregler til den reviderte eierseksjonsloven fra 2017, og ellers innføre en «standard» for vedtektene som var blitt utarbeidet av OBOS. Det ble kort redegjort for de punkter hvor det ble gjort forandring.

Det styret **ikke** omtaler nærmere i forslaget til nye ordensregler, er **hvorfor pkt.3.1 i ordensreglene fra 13 april-2023 er strøket!**

Jeg har skriftlig henvendt meg til styret og bedt om en forklaring, men ikke fått noe svar. Jeg må derfor anta at denne forandringen ikke skyldes en inkurie, men er foretatt bevisst.

At dette i så fall gjøres uten at det gis noen begrunnelse til årsmøtet, **må anses som en grov forsømmelse fra styrets side, og manglende etterlevelse av styrets opplysningsplikt overfor årsmøtet.**

Pkt. 3.1 i de gamle ordensreglene omhandler parkettlegging, - og sier at «parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag».

De første «parkettregler» kom i 1991 da flere av oss begynte å skifte ut de gamle «vegg-til vegg»-teppene. Krav til støydempende underlag ble innarbeidet i ordensreglene i 2009, da man oppdaget at underliggende leiligheter ble plaget med trinnlydstøy dersom det ikke ble lagt støydempende underlag mellom parketten og den armerte betongen. Kravet om støydempende underlag er et godt forebyggende tiltak, og har tjent oss godt. Det har hatt en ganske tydelig oppdragende effekt, og reduserer mulighet for at støykonflikter oppstår. Bestemmelsen har vært innskjerpet og tydeliggjort flere ganger, - senest på årsmøtet i april 2023

En 21 dB trinnlydsdempende matte under parketten vil redusere trinnlydsstøy med over 90 %, og vil forebygge alvorlig støyforurensning for naboen under.

Fra styrets forslag i fjor kan man få inntrykk at det nå var på høy tid å foreta revisjoner av vedtekter og ordensregler, at vedtektene stammet fra 1999, og at intet hadde skjedd siden den tid. Dette er ikke riktig.

Våre vedtekter ble opprinnelig utarbeidet 21 oktober 1975. Disse har vært revidert 9 ganger siden da. Med støtte fra OBOS-systemet ble de (sammen med ordensreglene) endret og tilpasset ny eierseksjonslov på årsmøtet 20/3-18. Siste endring av vedtekter og ordensregler ble foretatt på årsmøtet 13 april 2023.

Våre ordensregler ble første gang vedtatt på årsmøtet 16 april 1991, og er revidert minst 7 ganger. 4 av disse revisjoner har skjedd etter 2017, da den nye eierseksjonsloven ble utarbeidet.

Vi har personlig fått erfart konsekvensen av at parkett anlegges i strid med «parkettregelen». Grunnen til at saken nå fremmes på årsmøtet dreier seg imidlertid **ikke** om vår situasjon. Vår konflikt med naboen (som nå etter tre år forhåpentligvis er i ferd med å løse seg) oppsto mens vi hadde klare parkettleggingsregler.

Hvis slike regler ikke lenger skulle finnes, vil det ligge til rette for en lang rekke fremtidige saker av tilsvarende karakter. I de nye ordensreglene pkt. 1.1 (siste setning) sies det at reglene «i tillegg skal bidra til å skape gode naboforhold».. Med styrets manglende etterlevelse av opplysningsplikten overfor årsmøtet, - hvor en viktig ordensregel som har tjent oss godt i mange år ble fjernet uten begrunnelse, er det store muligheter for at konfliktnivået i stedet vil øke.

På basis av eierseksjonsloven §24 om råderett over egen bruksenhet har en OBOS-advokat hevdet at sameiet har begrenset adgang til å pålegge seksjonseier å gjøre bygningsmessige endringer.

OBOS-advokaten har dog aldri omtalt eller drøftet §25 i den samme loven, - nemlig at bruksenheten «ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte»

Daglige plager med trinnlydstøy og forstyrret nattesøvn er en slik «urimelig og unødvendig skade eller ulempe». I tillegg vil manglende isolering mot trinnlyd fra leilighet over, åpenbart ha stor innvirkning for verditakst og omsetningsverdi ifm. et fremtidig salg.

Spørsmålene om styrets handlingsrom i slike saker, og sameiets rett til å utarbeide ordensregler med krav om trinnlydsdempende underlag ved legging av parkett, har vært forelagt juridisk vurdering hos «Huseierne» og «Norsk forening mot støy».

Når det gjelder ordensreglene er svarene ganske entydig og klare. Eierseksjonsloven er **ikke til hinder** for at boligsameiet kan utarbeide egne ordensregler, med krav om trinnlydsdempende underlag ved legging av parkett.

Juristen fra «Huseierne» skriver at «dersom forholdene i sameiet ligger slik an at trinnlyd mellom etasjer og boenheter er et reelt problem, som er børt på i ordensreglementet, vil veien til å konstatere urimelig og unødvendig ulempe være relativt kort».

Det er nettopp det som er tilfellet i vårt sameie. Det er derfor vi i sin tid innførte parkettbestemmelser i våre ordensregler. De er godt begrunnet, har tjent oss godt, og blitt innskjerpet og tydeliggjort flere ganger.

Hvorvidt styret kan pålegge retting av en parkett anlagt i strid med ordensreglene, vil være en vurdering av **både** §24 og §25 i eierseksjonsloven, -hvor det blir en avveining mellom disse §§, og hvor det blir foretatt en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

I en slik situasjon er det dog åpenbart at, - dersom man utsettes for uakseptabel trinnlydstøy fordi naboen over ikke har fulgt ordensreglene, må det kunne kreves at lydforurensningen opphører.

Hvilke avbøtende tiltak som da vil bli iverksatt (omlegging av parketten eller vise hensyn, bruke tepper, og benytte tøfler/myke sko) må det bli opp til naboen, som har handlet i strid med reglene, å bestemme.

Sammenfatning:

- (i) Styret har utvist grov forsømmelse og manglende etterlevelse av sin opplysningsplikt overfor årsmøtet 2024, ved uten nærmere begrunnelse, å fjerne sameiets ordensregel om parkettlegging.
- (ii) Det foreligger ingen klare juridiske argumenter for at «parkettregelen» ikke kan beholdes. Denne ordensregelen har i alle år tjent oss godt, og er godt begrunnet i de lokale, bygningsmessige forhold i vårt sameie.
- (iii) I innledningen til våre nye ordensregler (pkt. 1.1) står det nå at disse «skal bidra til å skape gode naboforhold». Ved å fjerne «parkettregelen» er det store muligheter for at konfliktnivået i stedet vil øke.
- (iv) Det fremmes forslag om at ny regel for parkettlegging innarbeides i sameiets ordensregler.

Med hilsen

Jørgen H. Berner

Ostadalsveien 56

0753 Oslo

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971493666

Møtet ble avholdt 7. april kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig.

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.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal valgt. Irene Måseval og Birger Kristoffersen er valgt som protokollvitner.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Enstemmig.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

I årsmøte 2023 ble det vedtatt styrehonorar kr 595 000,-

Fordelt:

Styreleder – 210 000,-

Nestleder – 105 000,-

Styremedlem – 70 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 595 000 kroner.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Tilfluktsrommet

Vi mottok for en tid tilbake et informasjonsskriv fra DSB med tittel «Slik bidrar du til Norges beredskap». Det var nyttig lesning, men tankene gikk også i retning av sameiets beredskap. Opprinnelig ble det laget tilfluktsrom i sameiet, men disse har ikke blitt vedlikeholdt, blant annet er ståldørene til tilfluktsrommet under UK 27 fjernet, så rommet er nærmest ubrukelig. Med tanke på vårt nære beredskap bør tilfluktsrommene oppgraderes slik at de kan anvendes i en krisesituasjon. For øvrig sto det i den nevnte brosjyren en adresse til oversikt over offentlige tilfluktsrom. Så vidt jeg kunne se var det nærmeste på Østerås, så det bør understreke behovet for nær beskyttelse.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til beredskap og trygghet for våre beboere, og mener at det kan gjøres et initiativ på å innhente mer informasjon om saken. Samtidig innebærer tilfluktsrom en rekke krav som vil være resurskrevende og betydelig kostnadsdrivende for sameiet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg

Fremmet av: Leo Even Helland

Beboerne omkring barnehagen har gjentatte ganger meldt inn til Styret at det er et stort behov for å foreta en grundig beskjæring og noe tre felling inne på barnehagens areal. Området gror til og tar både utsikt og sol fra oss naboer. Barnehagen leier området av Oslo Bygg.

Dette er en sak som tidligere har vært meldt inn til Styret og Oslo Bygg. Siste gang var i juni 2023. Saken ble da behandlet av Oslo Bygg i påfølgende uke, med aksjon til Skaaret om å foreta arbeider som innmeldt.

Til tross for gjentatte purringer til Styret, så fikk vi beskjed om at vi fikk vente og se derfra. Styret foretok ikke aktiv oppfølging av saken.

Vi ventet, men det skjedde ingenting for beboere selv tok saken i egen hånd i januar 2025 og kontaktet Oslo Bygg. Da var saken registrert som avvik og ikke utført. Etter purring fra beboer ble kun et dødt tre ble da felt, og ikke en fullstendig gjennomgang av området slik det tidligere og gjentatte ganger er kommunisert til Styret.

Styret har ikke fulgt opp denne saken, det er vi veldig skuffet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Gjennom hagelaget har styret jobbet med og jobber fremdeles kontinuerlig med sameiets grøntområder på egen og naboers eiendommer.

Forslag til vedtak:

Styret må på nytt melde inn saken til med Oslo Bygg og aktivt følge denne opp.

Det må foretas en grundig gjennomgang for beskjæring og tre felling, slik at området ikke skjemmer for naboene.

Arbeid på området må ferdigstilles i løpet av tidlig vår ultimo april 2025.

✓ Vedtatt. Stemmer for: 37 Stemmer mot: 28

9. Forslag til årsmøte 7 april 2025

Fremmet av: Jørgen Haslef Berner

Viser til vedlegg som gir en omfattende begrunnelse for saken.

Jeg har gitt en kort sammenfatning på slutten

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd:

"Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag"

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd: "Gulvbelegg er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag"

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens medlemmer har i år vært Per Kise Larsen sammen med Heidi Gjerde Lester. Mathias Gellein valgte selv å trekke seg fra komiteen tidligere i vinter og har ikke vært en del av denne prosessen.

Følgende styremedlemmer er på valg:

Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønske) Styreleder – Ostadalsveien 62

Trond Johannesen- nestleder, Ostadalsveien 64

Petter Brænde – styremedlem, Ullernkammen 27

Philip Hegerland – styremedlem, flyttet fra sameiet

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mari Sjøli (valgt for to år i 2024)

Alexander Osa (valgt for to år i 2024)

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år

Som styremedlemmer foreslås:

Trond Johannesen, Ostadalsveien 64

Teveje Samodee, Ullernkammen 21

Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Bakken

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Morten Bakken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trond Johannesen

Teveje Samodee

Gjertrud Waldron

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Trond Johannesen

Teveje Samodee

Gjertrud Waldron

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Brænde

Ståle Kavli

Heidi Lester

Valgt ved akklamasjon.

VEDTEKTER

for

Ullernåsen Boligsameie org. nr. 971 493 666

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2024 og erstatter vedtekter vedtatt 8. april 1999.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 424 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 28., bnr. 827 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, inklusive terrasser, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Lager
- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av den tinglyste seksjoneringsøknaden og er i Ullernåsen Boligsameie lik for hver seksjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Styret kan bare godkjenne de tiltak som er innenfor deres beslutningsmandat eller er blitt delegert til styret fra årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Innvendige endringer i den enkelte seksjon, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten forutgående godkjenning fra styret eller årsmøtet.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon og arealer som seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel og arealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Særlig om innglassing av balkong/terrasser

(1) Årsmøtet har gitt styret delegasjonsfullmakt til å behandle søknader om innglassing av balkonger/terrasser. Seksjonseier som ønsker å oppføre eller endre innglassing skal søke styret om godkjenning. Byggesøknad til kommune eller tiltaket skal ikke igangsettes før godkjenning fra styret.

(3) Vedlikeholds, reparasjons og utskiftningsplikten for innglassingen påligger seksjonseieren.

(4) Styret har utarbeidet retningslinjer for innglassing som seksjonseier plikter å følge ved godkjenning av søknad. Retningslinjene anses ikke som en del av vedtektene og endring anses ikke som vedtektsendring.

(2) Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets eiendomsforsikring. Seksjonseier må selv sørge for egen forsikring av innglassingen.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ordensreglene inneholder nærmere beskrivelser om dyrehold.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er parkeringsplasser i garasjer i sameiet. Av disse ligger

- 420 som fellesareal disponert med eksklusiv bruksrett av seksjonseierne
- Øvrige garasjeplasser ligger også på fellesareal, men disponeres av sameiet

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Ifølge opprinnelig seksjonering følger det eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass med de første 420 boligseksjonene. Øvrige parkeringsplasser er disponert til utleie og styret har fullmakt til å administrere dette.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 og arealer som seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett til, unntatt garasjeplasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Inntekter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er vedtatt med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal være iht. 6-1 (1).

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og valgkomite

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Valgkomiteen legger frem et forslag til godtgjørelse på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget med mindre årsmøtet har tatt stilling til det.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne (sameiet) forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8-7 Valgkomite

Valgkomite i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen såfremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomiteen må være fysiske personer og myndige. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg. Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomiteen når disse er på valg.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Innholdsfortegnelse

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE	1
1. Generelt	2
2. Bruk og orden	2
3. Terrasser og balkonger	3
4. Oppganger og øvrige fellesareal	3
5. Avfallshåndtering	4
6. Garasjer	4
7. Gangveier og parkering	5
8. Dyrehold	5
9. Skader og forsikring	5

1. Generelt

1.1 Ordensreglens formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot unødvendige skader og tap. I tillegg skal de bidra til å skape gode naboforhold.

1.2 Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1.3 Seksjonseierne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at disse overholdes av husstanden og besøkende. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakernes kjennskap til og overholdelse av reglene.

1.4 Eventuelle brudd på reglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte seksjonseiere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet meldes videre til styret.

1.5 Styret er tilgjengelig i forhåndsannonserte tider for Åpent Hus. Daglig leder er tilgjengelig i kontortiden. Vakttelefon (til vaktmester) skal kun benyttes ved akutte hendelser hvor varsling ikke kan vente til vaktmesters/daglig leders ordinære arbeidstid.

2. Bruk og orden

2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og beboere.

2.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre.

2.4 Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert. All støyende oppussingen skal varsles. Dersom oppussingen medfører støy utover én dags varighet, må den varsles minst én uke før oppstart med både dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet skal foregå. Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.

2.5 Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 08.00 og etter 17.00, lørdager kun korte (f.eks. borre i betong for feste av bilde) ellers ingen støyende arbeider. Søndag og helligdager ingen støyende arbeider.

2.3 Boenhetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis boenheten skal stå tom i mer enn tre dager.

2.4 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ytterligere avtrekksvifter må ikke monteres da dette skaper overtrykk i det felles lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3. Terrasser og balkonger

3.1 Seksjonseieren har ansvar for skjøtsel av terrasse- og balkongkassene. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.

3.2 Automatisk vanningsanlegg i kassene eller bruk av slange for vanning og spyling på terrassene er ikke tillatt.

3.3 Tørring av tøy på terrasse og balkong kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøyet skal henges så lavt at det ikke er synlig utenfra.

3.4 Grilling er tillatt, så fremt det skjer uten å være til sjenanse for naboene. Det oppfordres sterkt til bruk av gass- eller elektrisk grill.

3.5 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at renner og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å hindre vannmengder ved smelting.

4. Oppganger og øvrige fellesareal

4.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 I oppgangene er det ikke tillatt å hensette andre gjenstander enn barnevogn, rullator og rullestol. Disse kan plasseres innenfor inngangsdøren til oppgangen.

4.3 Seksjonseier plikter å sørge for navneskilt på egen inngangsdør, samt at egen postkasse er forsynt med standard type skilt.

4.4 I hver oppgang skal det være valgt eller utpekt en kontaktperson man kan henvende seg til i saker av felles interesse for seksjonseiere i oppgangen, og som kan koordinere fellestiltak. Oppgangskontaktene er kontaktpersoner for styret og daglig leder.

4.5 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det er satt opp søppel-kasser over hele området. Disse skal benyttes. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal

oppbevares privat eller på lekeplasser.

4.6 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrasse/balkong eller på fellesområdene.

4.7 Felles dugnad med opprydding av fellesareal og i grøntanlegg iverksettes årlig. Seksjonseierne oppfordres til å delta.

4.8 Beplantning i trau eller blomsterpotter foran oppgangene forutsettes vedlikeholdt av seksjonseierne i vedkommende oppgang.

4.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

5. Avfallshåndtering

5.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer. Søppelsjaktene i oppgangene er ikke i bruk. Restavfall, plastemballasje, matavfall, papir og glass skal deponeres i avfallscontainere på eller tilgrensende sameiets område. Avfall skal ikke henses i oppgangene eller på øvrig fellesareal.

5.2 Ved bruk av midlertidige avfallsløsninger som Isekk eller liknende, skal slike fjernes etter maks fem dager, og ikke bli stående over helgen. Ved behov for bruk over en uke skal daglig leder gis beskjed. Sekken skal merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer. Sekken skal plasseres slik at den ikke er til hinder for andre eller blokkerer adkomst til vei, og slik at den ikke skader hekker, blomster eller gressplen.

6. Garasjer

6.1 Garasjeportene skal holdes stengt. Døren i garasjeporten og inngangsdøren fra garasjeplan skal til enhver tid være lukket og låst.

6.2 Ved innkjøring til garasjer skal fjernåpnere fortrinnsvis benyttes. Nøkkelprikke på stolpe skal kun brukes unntaksvis, da disse ofte er gjenstand for påkjørsel. Fjernåpnere til garasjeportene bør ikke ligge synlig i parkerte biler. Tap av fjernåpner må straks meldes til daglig leder, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

6.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

6.4 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget.

6.5 Parkeringsplasser skal ikke benyttes til lagring av avfall, brennbare gjenstander, elektrisk utstyr eller annet som kan medføre urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller som kan medføre fare for skade på sameiets bygningsmasse.

6.6 Sykkel, kajakk, takboks ol. som er forsvarlig sikret mot fall kan plasseres utenfor egen bod så lenge dette ikke medfører hindring for bruk av parkeringsplass til bil fram til linje på betongdelevvegger.

6.7 Dersom seksjonseier ikke etterkommer anmodning om rydding av parkeringsplass etter en frist på minst 14 dager, besørger daglig leder rydding for seksjonseiers regning.

7. Gangveier og parkering

7.1 Bommene inn til bområdet skal holdes i lukket stand. Alle seksjonseiere forutsettes å medvirke til at så skjer.

7.2 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

7.3 Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er ikke tillatt.

7.4 Parkering på gangveier og snuplasser er ikke tillatt annet enn ved kortsiktig av-og pålesing. Øvrig parkering skal skje på parkeringsplassen på Ostadalsveien-siden, på Ullernkammen-siden eller for øvrig på oppmerkede plasser i inntil 72 timer.

7.5 Ved parkering i strid med bestemmelsene vil styret ved daglig leder kunne iverksette borttauing av kjøretøy. Ved parkering foran/bak bom vil borttauing kunne iverksettes umiddelbart.

7.6 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller snuplass.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Slangehold tillates ikke, heller ikke hold av arter unntatt fra forbudet mot å innføre, omsette eller holde eksotiske dyr.

8.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

8.3 Hundeeiere plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og til barnas miljø.

9. Skader og forsikring

9.1 Når skade oppstår, seksjonseierne forpliktet til å begrense skadeomfanget i størst mulig grad. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes daglig leder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Oversiktskart

Adr.: Ostadsveien 68
Gnr bnr : 28 / 827

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Huseby



Dato: 11.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Miriam Eiternes
OSTADALSVEIEN 68

Dato: 11.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509815
6447105

Vår ref (Saknr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 827

Vi viser til bestilling av 20250411 for OSTADALSVEIEN 68.

GNR. 28 BNR. 827

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1971.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

83357 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

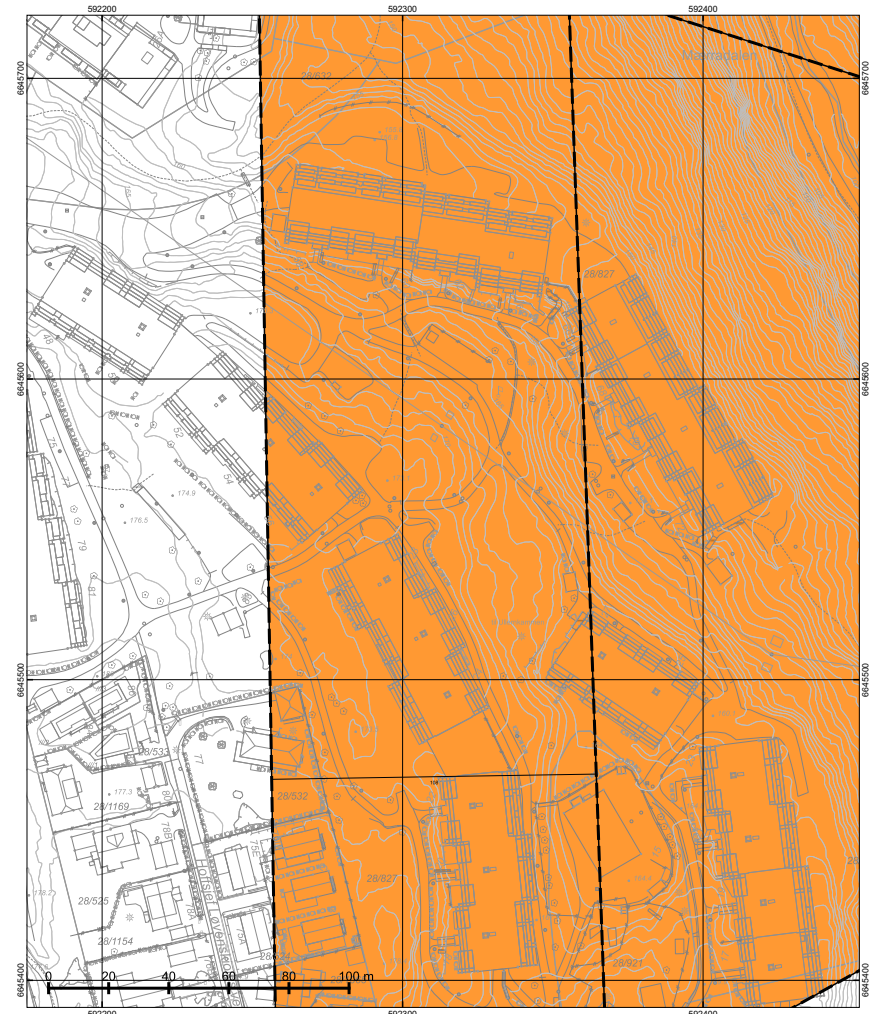
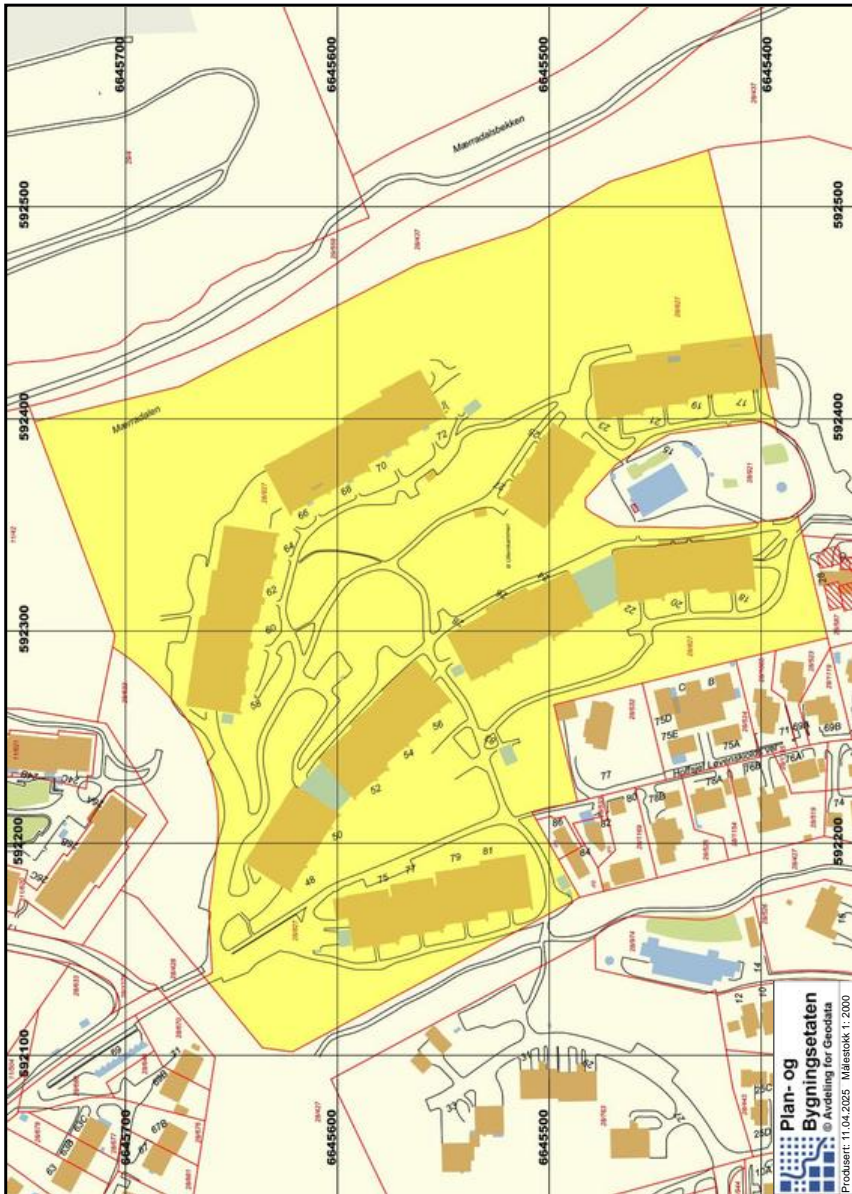


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

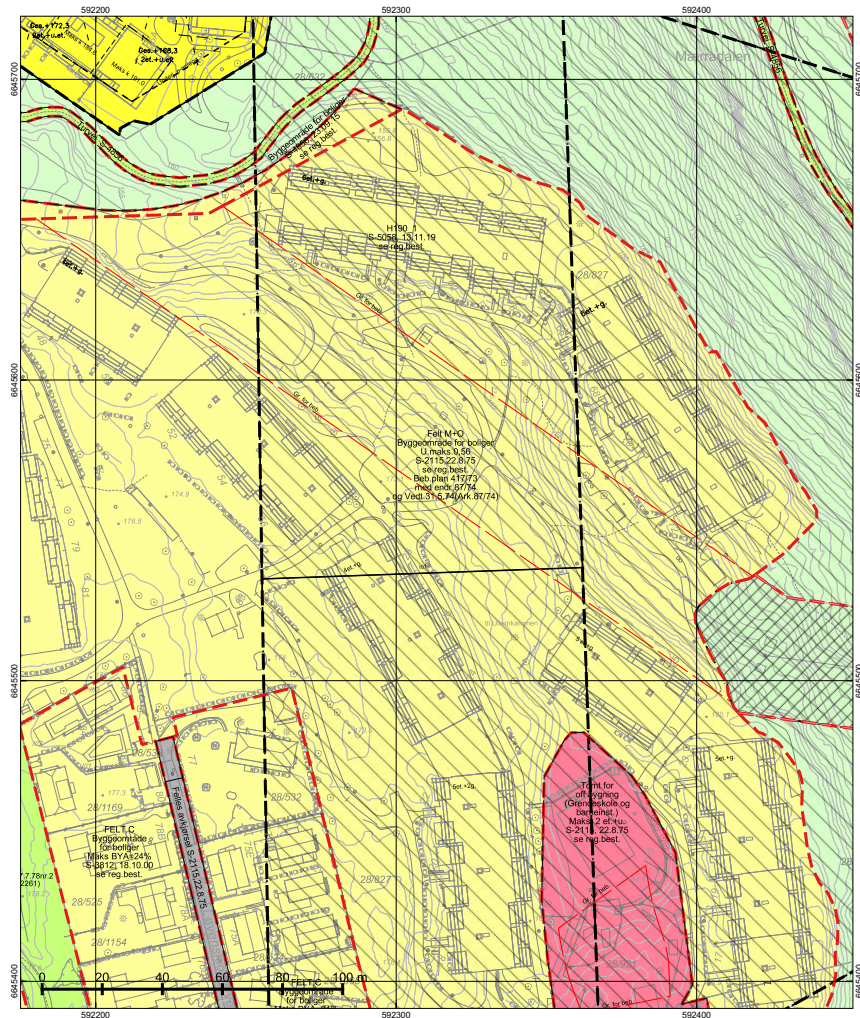
Besøksadresse:
Vahl gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bank giro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823 MVA



Oslo Dato: 11.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tommesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalniva 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalniva 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 141185/ 86509815 Adresse: ØSTADALSVEIEN 68 Gnr/Bnr: 28/827	



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålgrensning
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

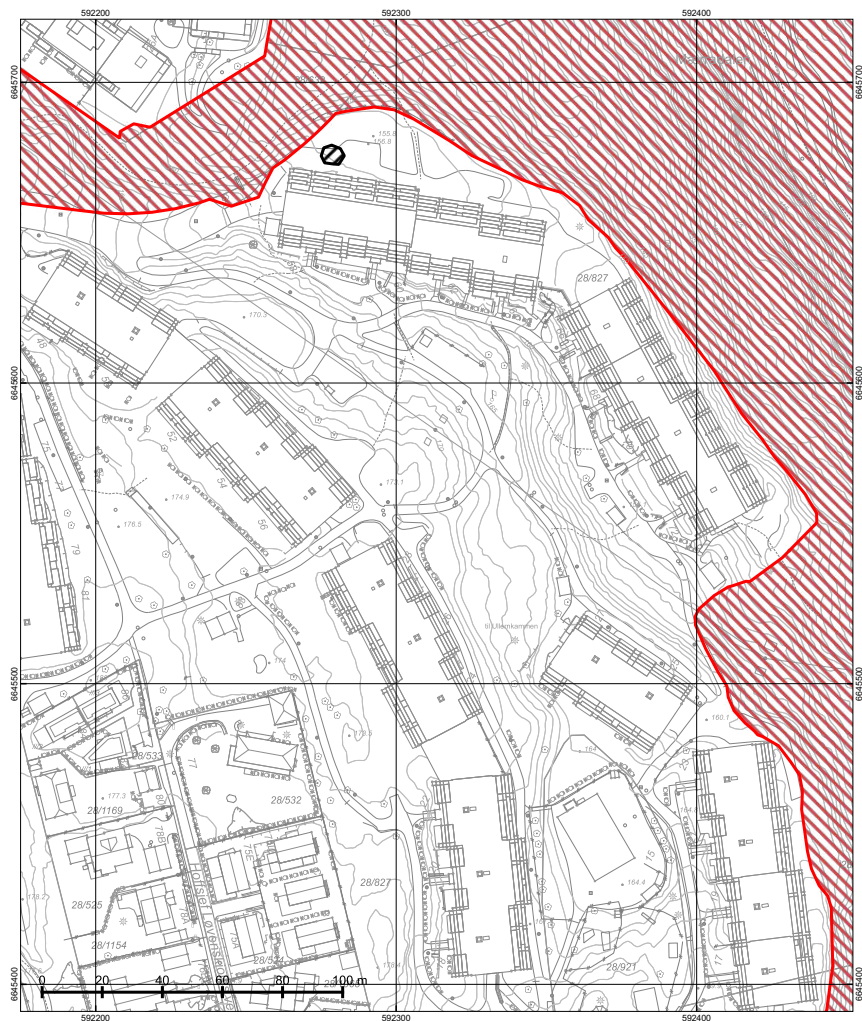
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandslinje (Dimensjonlinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrænse

*Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Reguleringskart	
<p> Oslo</p> <p>Dato: 11.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <p>PlottID/Best.nr.: 141185/ 86509815</p> <p>Adresse: OSTADALSVEIEN 68</p> <p>Gnr/Bnr: 28/827</p> <p>Deres ref.: 42918/ MIEI@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>
<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturangfold

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

PlottID/Best.nr: 141185/ 86509815

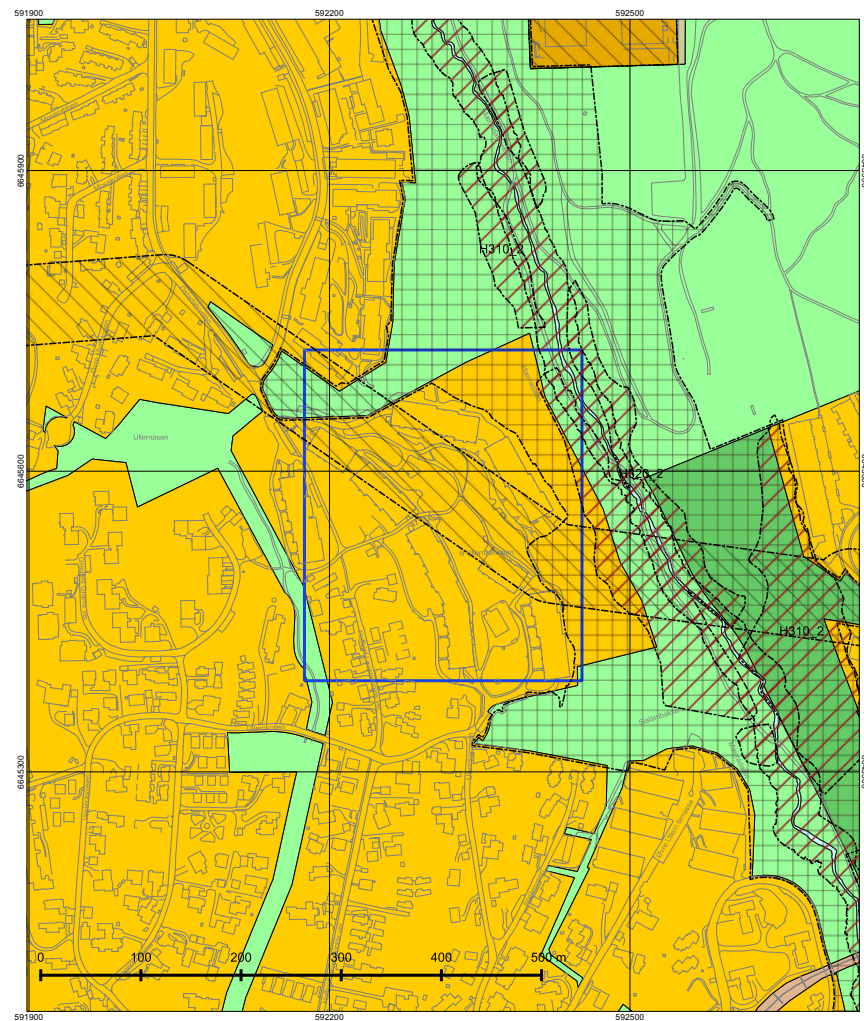
Adresse: OSTADALSVEIEN 68

Gnr/Enr: 28/827

Deres ref.: 42918/ MIEI@MSNOP

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.04.2025
Målestokk 1:3000

Koordinatssystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141185/86509815

Deres ref.: 42918/ MIEI@MSNOP

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://o2.gbe.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), fremtidig		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 - Elvefom
			H390 - Deponi



S-2115

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/217, 827 m.fl. -feltene M, N, O på Ullern - byggeområde for boliger, tomter for offentlige bygninger, friområder m.n.

Vedtaksdato: 22.08.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197601211](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2115

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 28, BNR. 217, 827
M. FL. - FELTENE MNO PÅ ULLERN - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE
BYGNINGER, FRIOMRÅDE M.M. - OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Det regulerte området er avsatt til:
- 2 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg.
 - 2 byggeområder for offentlige bygninger (henholdsvis integrert grendeskole og daginstitusjon og understasjon for Oslo lysverker)
 - friområde
 - felles avkjørsel.
- § 3. Byggeområde for boliger i MO-feltet kan bebygges med terrasserte blokker i maksimalt 6 etasjer. Garasjeplasser, 1,5 bilplass pr. leilighet anordnes i garasjekjellere. Området kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad på 0,56. Dagligvareforretning kan innpasses i underetasje i blokk 9. Servicelokaler for øvrig kan innpasses i 1. etasje og/eller underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Nødvendige parkanteplasser innpasses innen byggeområdet for boliger. Garasjekjellere som får kjøreadkomst fra både Hoffsfjef Løvenskiolds vei og Ostadalsveien må anordnes slik at gjennomkjøringsmulighet unngås.
- § 4. Byggeområde for boliger i N-feltet kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med en maksimal utnyttelsesgrad på 0,25 i maksimalt 2 etasjer + underetasje. Det må anordnes bilplasser til 1,5 biler pr. leilighet inkludert gjesteplasser.
- § 5. Tomt for offentlig bygning (integrert grendeskole og daginstitusjon) kan bebygges i maksimalt 2 etasjer pluss underetasje.
- § 6. De regulerte gangveier innen planområdet skal være åpne for gang- og sykkeltrafikk.
- § 7. Nettstasjoner plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anlegget må i utforming og materialvalg søkes tilpasset den øvrige bebyggelse.
- § 8. Før byggemelding innsendes, må plan for den ubebygde del av området i målestokk 1:500 godkjennes. Det henvises til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
- § 9. Ved bygging må det vises skånsomhet for i størst mulig grad å ivareta eksisterende vegetasjon.
- § 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

**S-4856**

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559
m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200502608](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål

Områdene reguleres til:

- Byggeområde - bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse

Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig

Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei

Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig gravning i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde

6.1 Generelle bestemmelser

Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2

Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015



Emilie Stang, bem.



S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201708944](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.



S-5152

Detaljregulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé

Vedtaksdato: 07.09.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [202101108](#)


Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN200

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HVERANGAT 37, OSLO 0-1788
OV/BR

KOPI

Oslo, den 18/10-2016

FERDIGATTEST
(For nybygg og store arbeider)

Adresser:
Gnr. 28/bnr. 827 Bl. 3 - Ostadsveien 66 - 72

Arbeidet er:
nybygg

Bygningens art:
Boligblokk

Byggherre:
Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggesjef:
Selvaag Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvaretsomede:
Overingeniør Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3


Antall:
73/3817

Ansøkningsnummer:
15/2-1977

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

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

For bygningssjefen



Olav Vevle

Det gjøres merksam på at Bygningslovens § 131 par. 1--2 bestemmer at det skal innsendes byggesøknad og foretatte tillatelse for bygging eller noen del av denne sat i bruk til annet øyemed enn foresatt i den opprinnelige byggesøknad, eller -- for eldre bygning vedt. -- i enet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201406697-4 Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531 Dato: 01.09.2016

Byggeplass: OSTADALSVEIEN 66, 68, 70, 72 Eiendom: 28/827/0/0
Tiltakshaver: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker: Selvaag Prosjekt AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ostadsveien 66, 68, 70, 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av gavlfasade, mottatt 24.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406697			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	27.03.2014	1/15
Fasade - gavl nordvest	A40-11015	08.05.2014	1/18
Fasade - gavl sydøst	A40-11016	07.05.2014	1/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK 10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

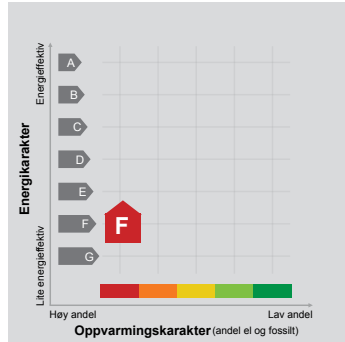
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



ENERGIATTEST



Adresse	Ostadsveien 68
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	123
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719280
Bruksenhetsnummer	H0402
Mærkenummer	Energiatest-2025-108512
Dato	21.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 9 300 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Vedlegg



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ostadalsveien 68 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 827, snr 123 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

