NORDVIK

Geologsvingen 67B

2 soverom | 71 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Geologsvingen 67B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Vedlegg
39	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
109	Nabolagsprofil
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.12.2025









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 3-roms med imponerende takhøyde og solrik balkong | Kort vei til T-bane | 2 boder og garasje

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**14 193,-**
Totalpris	**6 460 808,-**
Fellesgjeld	**246 615,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 136,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Geologsvingen 67B på Ullern, presentert av Eystein Garathun Næss i Nordvik Eiendom.
Dette er en gjennomgående og lys 3-roms leilighet med imponerende takhøyde, flott utsikt og solrik balkong. Boligen har en romslig entré og en luftig stue med store vindusflater samt utgang til balkong med svært gode solforhold. Videre byr leiligheten på et moderne kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer, et pent fliselagt bad med gulvvarme og to soverom med fleksible møbleringsmuligheter. Fyring og internett er inkludert i felleskostnadene.

Fremstående kvaliteter:
Imponerende takhøyde og luftig romfølelse
Svært gode solforhold og solrik balkong
Rolig og trygg beliggenhet
Kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer
Parkering/garasje
2 romslige boder i kjeller
Kort gangavstand

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Geologsvingen 67 B

5. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende





Stuen er romslig og lys med svært god takhøyde som gir en luftig romfølelse





Det er god plass til både sofagruppe og spisebord

Stuen er innredet i behagelige og moderne farger

















I spisestuen er det god plass til hyggelige sammenkomster







Det er innredet med hvite glatte fronter og god skap- og benkeplass





Det er god plass til liten spisegruppe på kjøkkenet

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn




Miele


Miele



Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning





Rolig beliggenhet og gode lysforhold gjør rommet velegnet som hovedsoverom

Hovedsoverommet har adkomst fra stuen








19

Dagligvarehandelen blir enkel med Joker Ullern kun ca. 200 meter fra leiligheten









Ullernåsen T-banestasjon ligger i underkant av 200 meter fra leiligheten, med avganger hvert 15 min

Leiligheten er beliggende i et rolig og attraktivt boligområde på Øvre Ullern, med umiddelbar nærhet til Mærradalen og flotte turområder



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0408/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Regine Hjort Francke
Roman Abramov

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
246 615,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 446 615,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 460 808,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 470 108,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6.4 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 Kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Svært gode solforhold. Midtsommers sol på balkongen fra kl 09.30-ca 20.15. 21.desember fra kl 11.00 til nesten kl 14.00.

Innhold
Boligen inneholder følgende:
- Entrè/gang
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- 2 soverom

Boligen disponerer to boder i felles bodareal, merket nr. 501.

Standard
Entrè | Velkommen inn i en romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Gulvet er slipt i 2020 og gir et pent og helhetlig uttrykk videre inn i boligen. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens rom.

Stue | Stuen er romslig og lys med svært god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og fin utsikt. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Radiatorkasse i eik ble bygget i 2024 og gir et stilrent uttrykk. Radiatoren har smart styring som kan justeres via app. Fra stuen er det utgang til balkong med svært gode solforhold.

Kjøkken | Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA (2020) med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Benkeplate i kvarts med underlimt vask. Over benk er det montert trefliser i eikefiner. Kjøkkenet er utstyrt med

integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ventilator med kullfilter fra 2020 og komfyrvakt installert. Platetopp fra 2016, øvrige hvitevarer fra 2020. Oppvaskmaskin byttet i 2024.

Bad |Pent bad fra 2016 med flislagte vegger og gulv samt malt himling fra 2021. Badet har gulvvarme og inneholder veggmontert WC, servant med innredning, speil, dusjløsning med glassdører og regnfallsdusj, samt opplegg for vaskemaskin. Videre er det vannoppvarmet håndkletørker og mekanisk avtrekk.

Soverom |
Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rolig beliggenhet og gode lysforhold gjør rommet velegnet som hovedsoverom.
Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har god størrelse og fleksible møbleringsmuligheter.

_____

Innvendige overflater |
Gulv med tregulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte dører.

Tekniske installasjoner |
Det er vannrør i boligen fra 2016. Koblingsskap til røropplegg er i vegg mellom kjøkken og bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon i boligen.
Bereder på 120 liter fra 2006 er plassert på hems over baderom.
Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.
Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.
Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
Tilhørende boligen medfølger garasjeplass nr. 20. Årlig kostnad til Garasjelag II er kr 2 400 fra og med 2026, og dekker vedlikehold og strøm.

Boligselskapet har etablert elbilinfrastruktur med totalt 38 ladeplasser. Av disse er 7 felles ladeplasser tilgjengelig for alle beboere ved behov for lading (6 i fellesanlegget i svingen og 1 i den nederste røde garasjen bak Geologsvingen 67). I tillegg har flere beboere egne ladere tilknyttet sine garasjeplasser. Søknad om bruk av felles ladeplass sendes styret.

Det er også gateparkering i Geologsvingen, som er åpen for allmenn parkering.

Modernisering og påkostninger
- GULV: Slipt gulv i gang, stue og på kjøkken i juli 2020. Norgulv AS.
- KJØKKEN: Byttet kjøkkeninnredning i aug. 2020 – IKEA. Benkeplate i kvarts med underlimt vask bestilt fra elkjøp, levert av Nerostein. Trefliser i eikefiner fra norske Trewerk over kjøkkenbenk. Har tegninger, bestillingsoversikt og kvitteringer på alt i forbindelse med kjøkkenet. Komfyrvakt installert av elektriker.
Platetopp er fra 2016, resterende integrerte hvitevarer fra 2020. Oppvaskmaskinen ble byttet på garanti i 2024.
- STUE: Bygget radiatorkasse i eik i stuen 2024. Kan enkelt hektes av. Radiatoren har smart styring og kan justeres via app.

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: Badet ble pusset opp av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Tømmermester Ola Rogn AS, Hope elektro og Nils Solgaard & Co Rørlegger i februar 2016. Det foreligger dokumentasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2016 i forbindelse med oppussing av badet. Arbeidet ble utført av Tømmermester Ola Rogn AS og Nils Solgaard & Co Rørlegger. Det foreligger dokumentasjon.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk, lagt varmekabler, ny membran, nytt vegghengt toalett, rør i rør, nye fliser. Flyttet varmtvannsbereder. Alt nytt med unntak av varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført av Tømmermester Ola Rogn AS, Hope elektro og Nils Solgaard & Co Rørlegger i februar 2016. Det foreligger dokumentasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jordfeilbryter til platetopp og komfyr og installasjon av komfyrvakt. Elektriker Nicolai Linnes Pedersen, Vestre Aker Elektro as. Utført 09.12.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 10.02.2015. Ingen feil eller mangler avdekket.

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

soppskader?
Ja
Beskriv: Vannlekkasje fra varmtvannsbereder som skadet taket på badet. Varmtvannsbereder ble reparert av rørlegger og taket byttet av byggefirma i regi av aksjeselskapet sin forsikring. Det foreligger dokumentasjon på rørlegger. Forsikringselskapet kan bekrefte arbeider utført av byggefirmaet. SSG Norge ved Per Düring. Telemark Rør as.

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.
Ja
Beskriv: Har observert noen få maur i gangen, noen år på våren. Har forsvunnet med maurmiddel. Har ikke observert siste 2 år, virker som problemet forsvant når aksjeselskapet satt ut maurbokser i kjellerbod.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport vannskade i tak. 15.06.2021

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?
Salgsoppgave fra vi kjøpe boligen i 2018.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Villa Silur på nabotomt, men arbeidet er påbegynt

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med teglstein og panel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein. Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1993. Balkong med fliselagt støpt dekke ut fra stue. Størrelse 6,4 m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Veggkonstruksjon: Det ble observert noe råteskader og slitasje på trepanel på balkong.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører: Det er synlig råteskade/slitasje på utvendig listverk på balkongdør.

Innvendig |
- Overflater: Det er noe glipper og knirk i gulv, noe ujevnt sparklete/ujevne overflater
m.m.

- Innvendige dører: Det er noe slitasje på dører.

- Overflater vegger og himling på bad: Fliselegging er ikke håndtverksmessig utført. Det er høydeforskjeller på fliser. Det er ikke tettet med mansjett rundt avløpsrør fra rør i rør skap. Dette røret er ikke festet til vegg.

- Overflater gulv på bad: Fliselegging er ikke håndtverksmessig utført. Det er høydeforskjell på fliser. Det er for lite fall i forhold til krav.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Det er ingen synlige mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv til vannoppvarmet håndkletørker.

- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det mangler tettemuffer på varerør.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det

er eldre røropplegg, og eldre radiatorer i boligen.

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

Boligen har ingen TG3 eller TGIU

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert platetopp, ventilator, komfyr, oppvaskmaskin og microbølgeovn. Frittstående kombiskap.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og vegghengt tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghylle i stue
- Vegglampe i stue
- Taklampe i stue
- Veggmontert Sonos høytaler i stue
- Grønn pendellampe i gang
- Vegghengt speil i gang
- Vegghengt skohorn i gang

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
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
Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.
Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 136,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik fra 01.01.2026:
Balkonglån: 1 082,93,-
Trappevask: 204,-
Felleskostnader: 4 058,08,-
Oppvarming: 791,40,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Alarm ikke installert.
- Kabel-tv/internett inkl. i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke oppgitt da den ikke har latt seg innhente fra Skatteetaten.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke oppgitt da den ikke har latt seg innhente fra Skatteetaten.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:
- Geologsvingen 1-67 B
- Silurveien 19-39

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Krever ikke styregodkjenning av nye eiere.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 246 615,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207732850
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 22 091 667,00
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208277383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 10 247 239,00
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Aksjelaget har ikke sikringsordning for fellesgjelden. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Felleskostnader utgjør 6136 kr fra januar 2026. Dette dekker internett, kable-tv, felles forsikring, drift/vaktmester/gartner, trappevask, balkonglån, oppvarming, renovasjon og kommunale avgifter.

Fellesformue
Kr 5 505,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 2 604 974,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 745 792,-.
Regnskap og budsjett følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtekter § 9 og 10 for nærmere informasjon om vedlikeholdsplikter for aksjelaget og for beboerne.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7112767

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 072 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt med svært gode solforhold. Det er asfaltert frem til inngangspartiet, noe som gir et godt førsteinntrykk. Tomten er opparbeidet med blant annet busker, trær, plen og frukttrær, herunder pæretre og morelltre i hagen foran blokken samt epletre på motsatt side av veien.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Geologsvingen 67B har en attraktiv beliggenhet på Ullernåsen – et veletablert og ettertraktet boligområde kjent for rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til byens mangfoldige tilbud. Området består av en hyggelig kombinasjon av småhus- og leilighetsbebyggelse, og nabolaget preges av en god miks av familier, etablerte, eldre og yngre beboere. Her bor du tilbaketrukket, men med det meste innen komfortabel rekkevidde.

Dagligvarehandelen blir enkel med Joker Ullern kun ca. 200 meter fra leiligheten. Butikken er søndagsåpen og har post i butikk – et stort pluss i hverdagen. Skøyen ligger kun en kort sykkeltur unna og byr på et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samtidig som Oslo sentrum nås raskt og effektivt.

Aktiviteter og fritid
Rett utenfor døren finner du Mærradalen – en fantastisk gammelskog som strekker seg fra Bestumkilen til Bogstad Camping, med flotte turmuligheter året rundt. For treningsentusiaster er tilbudet bredt, med blant annet Mova treningssenter i Silurveien som nærmeste alternativ, samt SATS og EVO på blant annet Karenslyst Allé, Majorstuen og Røa.

På sommerstid er det kort vei til populære Sollerudstranda på Lysaker, perfekt for bading og rekreasjon. Om vinteren benyttes området blant annet til Fjordtokt badstue – et attraktivt og sosialt tilbud året rundt.

Servicetilbud
Boligen har en sentral beliggenhet i forhold til et svært rikt servicetilbud på Ullern, Lilleaker, Vækerø, Skøyen, Majorstuen og Røa. CC Vest ligger kun en kort buss- eller kjøretur unna og byr på et stort utvalg av butikker, spisesteder, Vinmonopol og treningsmuligheter hos SATS. Lilleaker har også et godt utvalg forretninger og serveringssteder.

Majorstuen nås på ca. 11 minutter med T-bane og byr på et bredt handels- og kafétilbud, inkludert populære Bogstadveien. Langs Karenslyst Allé finner du blant annet MENY, Coop, Vinmonopolet og Maschmanns Matmarked, i tillegg til hyggelige kaféer som Kaffebrenneriet, Starbucks og Joe & The Juice. Nærsenteret Møllhausen Torg tilbyr praktiske hverdagsfunksjoner som KIWI, Apotek1 og Skøyen Café, og like ved ligger OPEL-bygget med REMA 1000 og ICON treningssenter.

Barnehage og skole
Boligen sokner til Bjørnsletta barneskole og ungdomsskole, og det finnes flere gode barnehager i nærområdet. Hasselkroken Kanvas Barnehage ligger ca. 2 minutters gange fra boligen, mens Mærradalen barnehage nås på ca. 6 minutter til fots. Oslo International School på Bekkestua har også enkel adkomst med T-bane fra Ullernåsen.

Offentlig kommunikasjon
Ullernåsen T-banestasjon ligger i underkant av 200 meter fra leiligheten, med avganger hvert 15. minutt i retning Kolsås og Mortensrud. Reisetiden til Majorstuen er ca. 9 minutter. Oslo sentrum nås på rundt 10–13 minutter, avhengig av destinasjon (ca. 11 minutter til Nationaltheatret og ca. 13 minutter til Stortinget).
Fra Radiumhospitalet (ca. 8 minutters gange) går det flere bussforbindelser mot blant annet Lysaker, Fornebu, Økern og Simensbråten, samt flybuss med direkte forbindelse til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:

Vaaningshus datert 29.01.1960
Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 10.07.2014
Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 21.02.2022
Etterisolering datert 03.01.1994
Utvidelse av eksisterende utsparing i betongvegg datert 8.03.2021
Fasadeendring: etablering av nye utenpåliggende balkonger datert 07.05.2021
Garasje (tilbygg) datert 12.06.1973

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig 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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Per 10.12.25 er det følgende byggesaker i nærområdet:
- Silurveien 19-20: Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller - sakt om igangsettingstillatelse

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 dekningssalg 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

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 250,- 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 22. desember 2025

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 516
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 11114-2116 **Referansenummer:** XR1444

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 516
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

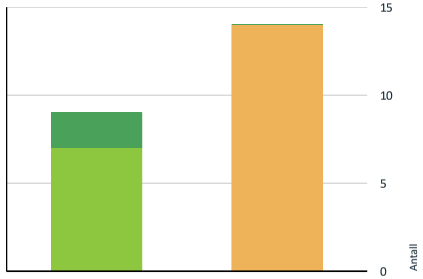
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 516
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med teglstein og panel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bla. himling på bad i 2021, kjøkkeninnredning i 2020, slipte gulv og overflatebehandlinger av flere rom i 2020, fliselagt bad, røropplegg m.m. i 2016, bereder i 2006.
Det er vinduer og balkongdør fra 1993.

Det er eldre røropplegg til radiatorer, radiatorer, innvendige dører m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med noe eldre takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Mur og trevegger med teglstein og trepanel på fasader.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 1993.
Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1993.
Balkong med flislagt støpt dekke ut fra stue. Størrelse 6,4 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med tregulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad fra 2016 med veggmontert wc, dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og vannoppvarmet håndkletørker. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet. Faktura og kontrollerklæringer foreligger.
Flislagte vegger og malt himling. Himling er fra 2021.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking fra stue inn mot våtsone på bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet .
Ventilator med kullfilter fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør i boligen fra 2016. Koblingsskap til røropplegg er i vegg mellom kjøkken og bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon i boligen.
Bereder på 120 liter fra 2006 er plassert på hems over baderom.
Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.
Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Sikringsskap med automatsikringer.
Eier opplyser at det ble foretatt kontroll på el-anlegget i 2015.
Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tilstandsrapport

Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og vannoppvarmet håndkletørker. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet. Faktura og kontrollerklæringer foreligger.

Årstall: 2016



5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling. Himling er fra 2021.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliselegging er ikke håndtverksmessig utført. Det er høydeforskjeller på fliser. Det er ikke tettet med mansjett rundt avløpsrør fra rør i rør skap. Dette røret er ikke festet til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Fliselegging er ikke håndtverksmessig utført. Det er høydeforskjell på fliser. Det er for lite fall i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader/avvik bør utbedres.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv til vannoppvarmet håndkletørker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med glatte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2016

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2016

5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra stue inn mot våtsone på bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet .

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 516
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med noe eldre takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Mur og trevegger med teglstein og trepanel på fasader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noe råteskader og slitasje på trepanel på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 1993.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig råteskade/slitasje på utvendig listverk på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med fliselagt støpt dekke ut fra stue. Størrelse 6,4 m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med tregulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe glipper og knirk i gulv, noe ujevnt sparklete/ujevne overflater m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

TG 0 Radon

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Sikringsskap med automatsikringer.
Eier opplyser at det ble foretatt kontroll på el-anlegget i 2015.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på el-arbeider utført på bad i 2016, og på kjøkken i 2020. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 516
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter fra 2020.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør i boligen fra 2016. Koblingsskap til røropplegg er i vegg mellom kjøkken og bad.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer på varerør.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tettemuffer bør monteres.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.

Årstall: 2016

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 120 liter fra 2006 er plassert på hems over baderom.

Årstall: 2006

TG 2 Vannbåren varme

Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre røropplegg, og eldre radiatorer i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

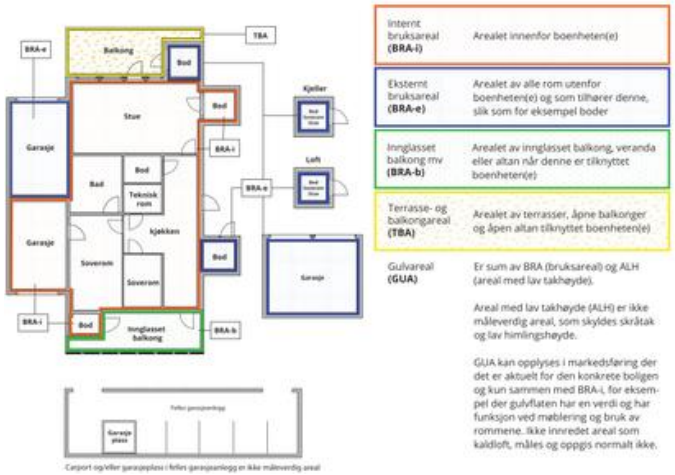
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjerekke.
Garasjen har gruset dekke, vippeport, trevegger med panel og papp på tak.
Garasjen er eldre, har stor slitasje, skjevheter m.m. Full renovering må påregnes.
Garasjen er kun inspisert fra utside.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0
Garasje	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Regine Hjort Francke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	516		0	44072.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Geologsvingen 67 A

Hjemmelshaver
Regine Hjort Francke og Roman Andreevich Abramov

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Øvre Ullern Boligselskap As			Regine Hjort Francke og Roman Andreevich Abramov

Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 516
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
5 Etasje	71			71	7
SUM	**71**	**5**			**7**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
5 Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Ullern.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær, garasjer m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	
3	15.12.2025	
4	15.12.2025	
5	16.12.2025	
6	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XR1444

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
10. des. 2025

Oppdragsnummer
56-0408/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geologsvingen 67B, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Regine Hjort Francke, Roman Abramov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7112767
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Badet ble pusset opp av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Tømmermester Ola Rogn AS, Hope elektro og Nils Solgaard & Co Rørlegger i februar 2016. Det foreligger dokumentasjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2016 i forbindelse med oppussing av badet. Arbeidet ble utført av Tømmermester Ola Rogn AS og Nils Solgaard & Co Rørlegger. Det foreligger dokumentasjon.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Francke, Regine Hjort	9578-5993-4-3139741	2025-12-10 17:38:17
Abramov, Roman Andreevich	9578-5997-4-720207	2025-12-10 17:39:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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

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: Vannlekkasje fra varmtvannsbereder som skadet taket på badet. Varmtvannsbereder ble reparert av rørlegger og taket byttet av byggefirma i regi av aksjeselskapet sin forsikring. Det foreligger dokumentasjon på rørlegger. Forsikringselskapet kan bekrefte arbeider utført av byggefirmaet. SSG Norge ved Per Düring. Telemark Rør as.

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

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

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

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/setningsskader eller liknende?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk, lagt varmekabler, ny membran, nytt vegghengt toalett, rør i rør, nye fliser. Flyttet varmtvannsbereder. Alt nytt med unntak av varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført av Tømmermester Ola Rogn AS, Hope elektro og Nils Solgaard & Co Rørlegger i februar 2016. Det foreligger dokumentasjon.

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?
Nei

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jordfeilbryter til platetopp og komfyr og installasjon av komfyrvakt. Elektriker Nicolai Linnes Pedersen, Vestre Aker Elektro as. Utført 09.12.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 10.02.2015. Ingen feil eller mangler avdekket.

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

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

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.?
Nei

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

Eventuell kommentar: Har ingen av de nevnte punktene.

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.

Ja

Beskriv: Har observert noen få maur i gangen, noen år på våren. Har forsvunnet med maurmiddel. Har ikke observert siste 2 år, virker som problemet forsvant når aksjeselskapet satt ut maurbokser i kjellerbod.

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?

Nei

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: Skaderapport vannskade i tak. 15.06.2021

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? Salgsoppgave fra vi kjøpe boligen i 2018.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Villa Silur på nabotomt, men arbeidet er påbegynt

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

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?

Nei

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0408/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Abramov, Roman Andreevich	**2025-12-10**	**Francke, Regine Hjort**	**2025-12-10**

Identifikasjon

bankID Abramov, Roman Andreevich

Identifikasjon

bankID Francke, Regine Hjort

Signicat

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

Lånenr.:	98208277383
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	10 247 239,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 550,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	1 125,00	1 082,93 fra 01.01.2026
Trappevask	204,00	
Felleskostnader	3 902,00	4 058,08 fra 01.01.2026
Oppvarming	1 319,00	791,40 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	41,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 715,-
Annen formue:	5 505,-
Gjeld:	241 505,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207732850
Restsaldo:	171 303,70
Kapitalkostnader:	1 081,49
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208277383
Restsaldo:	75 311,60
Kapitalkostnader:	474,81
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 246 615,30,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Marthe Hansen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0408/25 . Vår ref.: 7388-1-502 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ullern Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921447264
Aksjonær:	Abramov, Roman Andreevich
Medaksjonær:	Francke, Regine Hjort
Leilighetsnummer:	502
Aksjeboenhetsnumer:	00073
Adresse:	Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Aksjenummer:	131
Gnr.	28
Bnr.	516

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7112767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er gjennomført rehabilitering av eksiterende balkonger i blokkene. I tillegg er det satt opp 11 nye balkonger, se innkalling og protokoll fra generalforsamling 26 mai 2015. Prosjektet er ferdigstilt. Det er etablert 6 p-plasser for El-bil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade Garasjene i boligselskapet er knyttet til 2 frittstående eksterne garasjelag. Garasjene er prviat eide og kan følge ved salg, de kan ikke omsettes til andre enn aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Kontakt styret styret@oubs.no ved eventuelle spørsmål. P- plasser til leie. Ingen p- plasser følger med ved overtagelse av leilighet/rekkehus. Kjøper må søke om p -plass til styret@oubs.no - Gjelde kat 002. Vedtektsendring av ¤3 på generalforsamling 13.06.17. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Det er altså melding

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207732850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	22 091 667,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	Aksjenummer
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Gina Kristiansen Borgersrud, e-post:styret@oubs.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig.

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.
Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På uteareal et må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller

erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring.

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell årsberetning~~en~~ fra styret
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar
- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285	
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285	+ fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285	+ fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285	+ fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285	+ fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285	+ fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285	+ fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285	+ fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285	+ fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

ORDENSREGLER
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Ordensreglene har til hensikt å skape *gode forhold* innen boligselskapet. Vi vil oppnå dette ved at ordensreglene bli fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse.

Ordensreglene er et supplement til boligselskapets vedtekter. Styret kan ved rundskriv eller ved oppslag supplere husordensreglene. Disse supplementer skal gjelde på samme måte som ordensreglene bestemmer.

1. FRIAREALER

1.1 Motorkjøring er forbudt på alle stikkveier.

1.2 Parkering av motorkjøretøyer på boligselskapets område, må bare skje på de anviste parkeringsplasser.

1.3 Alle beboere anmodes om å parkere kun *på den ene siden av Geologsvingen* om vinteren. Dette for at kommunens brøytebiler skal få ryddet veien.

1.4 Alle som ferdes på området må benytte boligselskapets *eiendeler* og grøntareal på en anstendig måte. Det er enhver beboers plikt å verne om plener og beplantning.

1.5 Man skal kun benytte de opparbeidede stikkveier til husene og unngå at det blir lagef snarveier utenom disse.

1.6 Beboere av Klatrehusene" skal holde sine haver og inngangspartier i alminnelig orden (klippe plener, hekker, osv.).

1.7 Beplantning av trær som i størrelse og omfang kan bli til sjenanse for andre beboere skal godkjennes av styret FØR beplantning skjer. Også omfattende beskjæring av trær skal forelegges styret.

1.8 Ballspill skal fortrinnsvis skje på lekeplassen.

2. RENHOLD AV YTRE OMRÅDER (AVFALL, ETC.)

2.1 Enhver *forurensning* av friarealer, stikkveier, osv. er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

2.2 Boligselskapet besørger bare renovasjon av husholdningsavfall. Avfallet skal pakkes inn av hensyn til lukt og sene håndtering, før det kastes i anbrakte beholdere. Påse at lokket alltid er lukket når du forlater beholderen. Avfall må aldri settes i oppgangene. Papir, aviser, etc. skal bare legges i en papircontainerene. Alt annet avfall – kartonger, møbler, bygningsrester og lignende – må beboerene besørge fjernet selv. Slike ting må ikke plasseres i eller ved søppelbeholderene.

3. BANKING / LUFTING

3.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger. Banking av tepper o. l. skal foretas ved de oppsatte bankestativer.

3.2 Det er ikke tillatt å tørke tøy ute på søn- og helligdager. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy, dog må tøyet ikke henge høyere enn balkongenes rekkverk.

3.3 Vinduer må ikke stå åpne unødvendig. Dette for å redusere brenselsutgifter, samt av hensyn til frostskader og naboen over.

3.4 Utlufting må aldri skje mot oppgangene.

4. VASKERIET

4.1 For bruk av vaskeriene gjelder regler som er oppslått der. Retten til bruk av tørkeplasser følger retten til bruk av vaskeriene.

5. OPPGANGER, KJELLER, LOFT OG ANDRE FELLESROM

5.1 I blokkene skal dører til loft og kjeller alltid holdes lås. *Inngangsdørene skal holdes låst etter kl. 22.00.* Dører med callinganlegg skal alltid holdes låst.

5.2 Alle typer brennbart materiale og / eller gjenstander må aldri hensettes i

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7388
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

noen fellesrom (oppganger, kjeller, loft, osv.).

5.3 Bruk av bart lys eller annen åpen flamme er forbudt i kjeller og på loft.

5.4 Renhold av oppganger og fellesrom i blokkene skal gjøres av aksjonærene etter tur. Hver hustype har sine regler. Det er den enkeltes plikt å gjøre seg kjent med disse.

5.5 Beboere i "Klatrehusene" *anmodes om* å tenne utelyset på bodene ved mørkets frembrudd.

5.6 Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av :

5.6.1 At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke *tillates* å løpe løs på boligområdet. Man skal utvise hensyn ved føring av større hunder, spesielt i trapper. Hunder skal under alle omstendigheter føres i bånd på eiendommen.

5.6.2 At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

5.6.3 At lufting av dyret skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekskrementer spres utover plener, veier, lekeplasser, blomsterbed, etc.

6. **RO OG ORDEN**

6.1 Det er enhver beboers plikt å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han *eller* hans husstand, fremleietagere og alle andre som gis adgang til leiligheten ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

7. **VEDLIKEHOLD**

7.1 Beboerne plikter å behandle leiligheten / rekkehuset og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Alle skader, "unormalheter", osv. skal straks meldes til vaktmester eller styret.

7.2 Beboerne plikter selv å besørge innvendig vedlikehold og reparasjon av leilighetene, herunder glassruter, låser med nøkler og beslag, samt vannkraner. Vedkommende beboer plikter å betale vedlikehold og reparasjoner som påføres selskapet som følge av uforsvarlighet eller skjødesløshet fra den enkelte beboers side. Dette gjelder også utgifter som oppstår ved frysing av vannrør, radiatorer og ved tilstopping av avløpsrør i leilighetene.

7.3 Det må ikke foretas vesentlige bygningstekniske endringer, så som riving av vegger, e.l. Evt. planer må forelegges styret for godkjenning.

7.4 *Matter, tepper, eller lignende må ikke ligge på balkonggulvene. Om vinteren skal balkongene måkes for snø. (Vis hensyn til naboer under).*

7.5 Det er beboerens plikt jevnlig å rense alle sluk. Kjemiske produkter må ikke benyttes uten etter avtale med vaktmesteren.

7.6 På samme måte må beboerne kontrollere at radiatorkraner fungerer og at det ikke forekommer lekkasjer.

7.7 Antenner, flaggstenger, markiser, vindskjermer og skilter, samt oppslag og plakater må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

7.8 Beboerne er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslukningsutstyr (husbrannslange eller pulverapparat 6 kg.), samt røykvarslere i leiligheten.

7.9

8. **FREMLEIE**

8.1 Fremleie må ikke finne sted uten godkjenning av styret. Vedkommende beboer har fullt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller andre beboere måtte *få av hans* fremleie.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleielovens §§ 20, 21).

5. Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene
6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene
7. Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.
8. Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.
9. Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende
10. Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag
11. Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.
12. Forslag fra beboer angående vaktmester
13. Fastsettelse av honorarer
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7388

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Bjørnsletta Skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Nærmere om gjennomføring
Årsmøtet gjennomføres digitalt, med votering i perioden 27. mai kl. 21:00 - 30. mai kl. 21:00.

Det vil si at møtet tirsdag 27. mai kl. 18:00 formelt vil være et beboermøte, hvor vi ikke voterer over sakene. Vi gjennomgår i beboermøtet agenda på vanlig måte, med presentasjon av sakene, spørsmål og kommentarer. Det er også mulig på vanlig måte å fremme benkeforslag, f. eks. i forbindelse med valg av kandidater til styret, som kan tilføyes som alternativer før det digitale årsmøtet åpner 27. mai kl. 21:00.

Fysisk stemmeseddel er kun for aksjeeiere som ikke kan stemme i det digitale møtet. Øvrige aksjeeiere henvises til å delta digitalt.

Ettersom møtet gjennomføres digitalt er det ingen anledning til å benytte fullmakt.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

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

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7388 Årsregnskap 2024 (003).pdf
2. 7388 Øvre Ullern Boligselskap AS.pdf

Sak 5

Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Forslag fremmet av:
Greger Wedel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trappehusene har historisk hatt fargede vinduskarmer og vindskier i samme farge per husrekke. Disse fremstår nå både som umoderne farger og etter påbygg og utbedringer, så er nå mange vinduer og vindskier uten farger. Å opprettholde et slik fargesystem har vist seg å ikke fungere i praksis og det trengs sårt en modernisering og harmonisering. Det er nødvendig å bli enige om en harmonisering, men pragmatisk rom for individuelle tilpasninger.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Ved neste beising av trappehusene, så males alle husene ensartet i samme hvitfarge som i dag, inkludert vinduer og vindskier. Dører tillates å variere i form og utførelse hvis beboer ønsker det.

Sak 6

Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Forslag fremmet av:
Kathe Kittelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fargene på hus og karmer i Geologsvingen har vært uendret i veldig mange år og oppfattes av mange som litt gammeldagse og trauste. Dette kommer blant annet til uttrykk ved at flere enheter ikke ønsker å male karmene

Det er to forhold som uroer meg noe i dagens ØUBS, ikke minst fordi de løsningene som ØUBS i dag har, er kostbare.

Styret, begrunnelser for forslagene:

I mine mange år som styreleder i ØUBS, er jeg i dag noe forbauset over at vi har en styreleder som ikke bor i Boligselskapet.

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

Dagens styreleder er sikkert mer en kapabel til å utføre sitt verv for Boligselskapet, det er ikke det som skurrer.

Men efter min mening mangler ofte eksterne styreledere den nærheten som er ønskelig i et Boligselskap.

Samtidig er kostnadene normalt høyere med en ekstern styreleder enn med en dertil egnet beboer.

Personlig mener jeg også at alle som ønsker å sitte i Boligselskapets styre, skal være beboere i selskapet.

Dette da styrets medlemmer bedre kan observere hva som skjer i Boligselskap, ha et personlig forhold til Boligselskapet og legge merke til eventuelle avvik.

Styremedlemmene bør være utadvendte og gjerne ha samtaler med sine naboer, slik at ulike synspunkter kan komme frem på en fornuftig måte.

Gult markerer vedtakets foreslåtte ordlyd (*"Gult" = "Forslag til vedtak", styrets anm.*)

Mine forslag angående Styret er derfor delt i 4 punkter (*Denne saken og 3 til, styrets anm.*)

Styrets innstilling

Man kan gjerne være enig i forslagsstillers ønske her, og det er i utgangspunktet ikke noe i veien for et slikt vedtak. En generalforsamling kan imidlertid ikke binde en senere, dvs. at en generalforsamling kan vedta i strid med et slikt «prinsippvedtak» med samme stemmeflertall ved neste anledning. Et vedtak om at styremedlemmer skal bo i boligselskapet vil heller ikke nødvendigvis gi flere egnede kandidater til styrevervene.

Vi oppfordrer til å fremme forslaget til valgkomiteen, som har i oppgave å finne frem til- og vurdere kandidater til styrevervene. Styret har også videreformidlet dette til valgkomiteen direkte, slik at de kan ta det med seg i sitt arbeid og vurdering.

Vi foreslår med bakgrunn i ovennevnte at **forslaget trekkes**, og at valgkomiteen oppfordres (de har som nevnt fått videreformidlet oppfordringen og ønsket) til å finne kandidater til styrevervene som bor i boligselskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber om at alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Sak 8

Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

i rekkens farger, når vinduer blir skiftet, ei heller investerer i dyre stripete gule/røde/hvite markiser med et snev av 70-tall. Nye beboere har ikke et personlig forhold til de «røde» og «gule» rekkene.

Historisk sett har Oslo vært en by med farger, men den monokrome paletten har dominert arkitekturen de siste 20 årene. I Norge har vi mange måneder med høst og vinter; da blir de hvite rekkehusene veldig anonyme. Heldigvis er farger på vei inn i bybildet igjen og det oppfordres fra arkitekter til å velge noe annet enn det hvite, grå og sorte. Dette er også i tråd med byrådets ønske om å sette farge på Oslo: https://www.arkitektur.no/aktuelt/politikk/vil-fargelegge-byen/.

Undertegnede ønsker å fremme forslag om at styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling. Det finnes utallige løsninger, for eksempel lyse pasteller (som brukt i Telthusbakken og på Rødeløkka). Et modig fargevalg vil sette borettslaget på kartet og gjøre at området oppfattes som «friskere» og mer moderne. Kanskje vi kan bli kjent som Sukkertøy-Svingen? Dette kan potensielt gjøre området mer attraktivt, samt skape en egen identitet for boligselskapet vårt.

Et eventuelt fargeskifte på rekkehusene kan oppleves som en stor endring. Derfor bør ulike muligheter utredes og legges frem for beboerne i god tid, slik at alle kan få vurdere dette før husene skal males på nytt.

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

https://www.aftenposten.no/kultur/i/WOb7a2/hvorfor-bygges-det-saa-mye-graatt-her-valgte-de-groent-rosa-og-blaatt

https://www.aftenposten.no/oslo/i/LAqG3q/naa-skal-oslo-blir-mer-fargerik

https://www.dagsavisen.no/demokraten/nyheter/2020/08/19/byens-farger-og-foringer-som-sikrer-de-ulike-bydelene-vare-ka

https://fargemagasinet.no/farger-i-oslo-pa-agendaen

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling.

Vedlegg

3. Bilde1_kittelsen.png

4. Bilde2_kittelsen.png

Sak 7

Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 10

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag, hvor beboerne kan komme og snakke med et styremedlem. Den kontaktmuligheten som finnes gjennom vibbo.no blir ikke det samme og føles ofte upersonlig.

Styrets innstilling

Erfaringsmessig kan det være veldig fornuftig at det i enkelte saker avtales møte eller nærmere samtaler fysisk, for å få tilstrekkelig klarhet i hva problemstillingen/ønsket/klagen el. består i. Etter styrets syn er det likevel lite hensiktsmessig å ha en fast dag hvor styret skal være tilgjengelig fysisk, uten at det er avtalt nærmere møte.

Styret vil da stort sett bli sittende og vente uten at noen kommer, og i mange tilfeller vil det også være slik at det som måtte komme ikke er noe styret nødvendigvis kan svare på uten å undersøke nærmere.

Styret oppfordrer til at de som har ønske om møte eller samtaler ber om dette fra styret. Styret vil også være oppmerksomme på dette, og vil være bevisst på å foreslå fysiske møter når vi ser at det kan være hensiktsmessig.

Styret kan orientere om ønsket om større muligheter for fysisk kontakt med styret i informasjonsskriv og årsmelding, og den enkelte som har behov for dette kan da ta kontakt. Styret anser ikke at forslaget er nødvendig å behandle i generalforsamling, og **foreslår derfor at dette trekkes**.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Sak 11

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

Boligselskapet har helt fra begynnelsen i 1954 hatt en fast ansatt vaktmester som:

1: Daglig sjekker oppgangene i blokkene og utfører enkle vedlikeholdsoppgaver.

Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Styrets innstilling

Det er styret som sådan som fatter vedtak i boligselskapet, eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen i saker der det er krav om generalforsamlingens samtykke etter boligselskapets vedtekter eller borettslagsloven.

Dette følger av boligselskapets vedtekter og borettslagsloven, og er **ikke nødvendig å behandle** i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Sak 9

Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.

Det er til syvende og sist Styret og Styrets leder som har det hele og fulle ansvaret for driften av Boligselskapet.

Unntaket er de forpliktelser som følger av samarbeidsavtalen mellom OBOS forvaltning og ØUBS, så lenge generalforsamlingen ønsker å beholde denne samarbeidsavtalen.

Styrets innstilling

Dette er slik styret jobber i dag. Styret innhenter i ulike tilfeller fagkyndig bistand fra eksterne aktører, men det er styret som sådan som fatter vedtak i boligselskapet, eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen i saker der det er krav om generalforsamlingens samtykke etter boligselskapets vedtekter eller borettslagsloven. Dette følger av boligselskapets vedtekter og borettslagsloven, og er **ikke nødvendig å behandle** i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.

Sak 12

Forslag fra beboer angående vaktmester

Forslag fremmet av:
Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

Jeg foreslår at det fastsettes fast vaktmester i boligselskapet. Det er en beboer i boligselskapet Jørgen Høysæter Dahl, som er godt egnet til å fylle stillingen som fast vaktmester. Han er 32 år og driver i dag siplainen på Frognerseteren.

Det er mange fordeler å ha en vaktmester som bor i området. De siste 63 årene har vi hatt vaktmester som bor i boligselskapet og det kommer alle til gode. De ser hver dag hva som trengs gjøres og kan gi hjelp på mange om råder. Uteområder, fyren, skifte lyspærer i oppganger osv. Rydde opp rotet rundt søppelkasser etter tømming, holde hele område klippet og pent, måke sne og strø om vinteren.

Det er økonomisk lønnsomt å ha en egen vaktmester fremfor å betale dobbel pris for noen som er innleid.

Ja, vi må kjøpe en liten traktor som kan benyttes både sommer som vinter, men dette er en kostnad som fort sparer seg inn.

Med arbeidsgiveravgift og alle sosiale kostnader koster en fulltids vaktmester ikke mer enn kr 830.000. Det er en årslønn på kr 680.000. I dag er regningen for gartner og vaktmester dobbelt så stor og det er en deltids stilling vi betaler for.

Vår nye styreformann er Gina er proff, og argumentet at styret ikke ville ha ansatte-ansvar faller dermed bort.

Vi stemmer ikke over om Jørgen skal bli vaktmester men om ansettelse av fast vaktmester.

Jeg vil veldig gjerne at dere legger med dette sammen med mitt forslag på ny vaktmester. Jeg har også bilde av traktor hvis du vil legge med dette også.

denne koster **229 900 kr (ekskl. mva.)**

VAKTMESTER kostnad vaktmester

Vår vaktmester jobber i snitt -15 timer i uken,og koster boligselskaper kroner 65.000. Total kost pr år kr 780.000 Boligselskapet snakker nå om å øke antall timer, noe styret vurderer da vaktmester ikke rekker alt arbeid for å holde selskapet i slik standard det bør holdes i. Øker man med 10 timer i uken blir da kostnaden kr 108.000 i mnd eller kr 1.300.000. Skal vi sammenligne med fulltids vaktmester med 40 timer i uken blir årlig kostnad kr 2. 080.000. Han har egne maskiner og vi trenger ikke betale sykepenger om han er syk.

Hvis vi ansetter en vaktmester i full stilling 40 timer i uken, vil dette koste i lønn kr 650.000 pluss arbeidsgiveravgift og sosiale kostnader kr 230.000 i året. Totalt kr 830.000

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000

2: Daglig inspiserer selskapets gangveier og utearealer, tømmer opphengte søppelkasser og rydder i søppelskurene.

Dessverre finnes det beboere som ikke klarer å holde orden her.

3: Jevnlig kontrollerer fyringsanlegget, pumper etc samt efterser vaskeriet og kontrollerer trappevaskingen.

4: Foretar snemåking, strøing, rydding, sjekker varmekabler, klipper plener, beskjærer busker og trær osv. Lager skøytebane om vinteren på idrettsplassen, når været tillater det. Våre barn bør få et forhold til det å leke utendørs, treffe andre barn i boligselskapet og ha det gøy sammen.

5: Kan hjelpe beboerne med enkle oppgaver, tips og gode råd, slik at det føles trygt og godt å bo i ØUBS for både eldre og yngre.

6: Gjerne møter på kontoret sammen med et / flere styremedlemmer hver 14. dag (?), for bedre kontakt med beboerne.

7: Organiserer dugnader med ulike arbeidsoppgaver i rodene, pynter juletrær, flagger på offentlige flaggdager osv.

Vaktmesterleiligheten ble dessverre avhendet, noe som medførte at vi beklageligvis ikke lenger har en fastboende vaktmester.

I de siste årene har styret brukt flere innleide selskaper, noe som har kostet mye og ikke på noen måte kan erstatte en egen, fast vaktmester.

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Styrets innstilling

Tilnærmet nøyaktig samme forslag ble fremmet i generalforsamlingen i fjor, og ble da nedstemt. Styrets innstilling er tilsvarende som i fjor, og vi foreslår at forslaget trekkes da dette ble behandlet for under ett år siden.

Vaktmesteroppgavene som er listet opp under, utføres allerede av dagens vaktmester. Styret opplever at dagens tjeneste fungerer fint. Vi er samtidig avhengig av at beboerne melder fra til styret om det klager på utført arbeid, manglende utføring, noe man skulle ønske ble håndtert annerledes osv.

Som gjennomgått i det ovennevnte anser ikke styret at forslagene er egnet for behandling i generalforsamlingen, og vi foreslår som nevnt at **forslagene trekkes**.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Gressklipper 25.000

Hvis vi må lise maskiner vet jeg ikke årskostnad på dette, men det over er ny traktor.

Styrets innstilling

Tilnærmet nøyaktig samme forslag ble fremmet i generalforsamlingen i fjor, og ble da nedstemt. Styrets innstilling er tilsvarende som i fjor, og vi foreslår at forslaget trekkes da dette ble behandlet for under ett år siden og videre med bakgrunn i følgende.

Økonomi:

For å få et mer korrekt bilde av kostnadene ved intern vaktmester, må man legge på minst 30 % (arbeidsgiveravgift, pensjonssparing, forsikring mv.). I tillegg kommer innkjøp av maskiner og vedlikehold av disse.

Ferieavvikling og annet fravær:

Det er lovpålagt ferieavvikling, hvor arbeidet i tilfellet av ansatt vaktmester må utføres av andre. Det må i tillegg tas høyde for uplanlagt og uforutsett fravær (sykdom mv.), som ofte vil sette boligselskapet i en utfordrende situasjon, og igjen medføre kostnader.

Oppfølging:

Arbeidsgiveransvaret er omfattende. Eventuelle feilansettelser vil også være en helt annen situasjon å følge opp enn dersom man har en avtale om innkjøp av vaktmestertjenester fra et foretak.

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

Slik styret ser det fungerer dagens tjeneste fint. Vi er imidlertid avhengig av å få høre om det dersom det er noe beboerne reagerer på, hadde ønsket annerledes osv.

Organisering av vaktmestertjeneste ligger i kjernen av styrets oppgaver, og er etter styrets syn lite egnet for behandling i generalforsamlingen. Da tilsvarende spørsmål ble behandlet for ett år siden, og nedstemt, **foreslår styret at forslaget trekkes**.

Forslag til vedtak

Vi ansetter fast vaktmester.

Vedlegg

5. Bilde1_olafsen.png

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styret (eks. styreleder) foreslås satt til kr 180 000.
Styreleders honorar fremgår av gjeldende avtale, vedtatt ved valg av styreleder i årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det vises til valgkomiteens innstilling. Øvrige kandidater kan fremmes som benkeforslag i det fysiske møtet. OBOS vil legge inn kandidater til valg før den digitale avstemningen starter. Alle kandidater får mulighet til å presentere seg i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kanditat 1

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Kandiat 2

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 3

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kandidat 4

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 5

Vedlegg

1. Tilbud avtale ekstern styreleder Øvre Ullern boligselskap 2025.pdf
2. OUBS innstilling valg 2025 rev.pdf

Det har vært enkelte forsikringssaker siste regnskapsår med skader tilknyttet vann- og avløp. Der det har vært brudd på felles avløpsstamme har styret vedtatt å rehabilitere røret som sådan i forbindelse med skadeutbedringen.

Styret vil, som tidligere nevnt gjennomføre en energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen, for vurdering av en lengre vedlikeholdsplan for boligselskapet.

Utskifting av termostatkraner

Styret innhentet, etter anmodning fra beboere, tilbud på utskifting av termostatventil og -kraner til radiatorene høsten 2024. Forespørselen til beboerne kom nokså tett på fyringssesongen, med tilsvarende kort frist.

Kostnadene viderefaktureres eierne som har bestilt arbeidene iht. vedtektene § 9.

Brannteknisk tilstandsanalyse

Styret har i 2024 igangsatt et mer systematisk arbeid med helse, miljø og sikkerhet i boligselskapet. Det er gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse for både blokkene og rekkehusene, i henhold til Forskrift om brannforebygging. Rapportene kartlegger den brannstekniske tilstanden i hele bygningsmassen og peker på både tekniske og organisatoriske avvik.

Det er særlig behov for oppdatering av HMS- og internkontrollsystem, bedre merking av rømningsveier, oppgradering av slukkeutstyr i enkelte boenheter og fellesarealer, samt gjennomføring av el-kontroll i rekkehusene. Det anbefales også å vurdere etablering av brannvarslingsanlegg i rekkehusene, selv om dette ikke er et lovpålagt krav.

Styret vil følge opp med tiltak i henhold til rapportenes anbefalinger og prioritetslister. Individuell oppfølging av beboere og pålegg om eventuelle utbedringer i egen boenhet vil komme i løpet av 2025. Et oppdatert HMS-system med tydelig ansvar, rutiner og dokumentasjon er et sentralt satsingsområde fremover.

Utskifting av dørpumper

Dørpumpene til samtlige blokker ble skiftet ut senhøsten 2024. Daværende dørpumper var svært gamle og utslitt. Daværende dørpumper var plassert på utsiden av dørene, noe som gjorde dem svært preget av temperaturendringer.

Tilbud ble innhentet fra Certego og Aker Lås og Nøkkel AS. Sistnevnte ble valgt på bakgrunn av laveste pris, og arbeidet hadde en kostnad på kr. 82.082,-.

Radon

Det er gjennomført radonmålinger i boligselskapet, og resultatene er mottatt og blir analysert. Styret vil gjennomføre tiltak der det anses nødvendig, i tråd med anbefalingene som blir gitt.

Ny strømavtale

Boligselskapet har i 2024 hatt en samlet kostnad til energi og fyring på ca. 1,37 millioner kroner, noe som er marginalt høyere enn budsjettert. Kostnaden inkluderer både strømforbruk og viderefakturert nettleie knyttet til fellesanleggene.

Boligselskapet inngikk i slutten av august kraftavtale gjennom OBOS med Entelios AS. Avtalen innebærer levering av fornybar strøm uten faste gebyrer, og med et lavt påslag på kun 0,5 øre/kWh. Entelios' forvaltning har som mål å levere lavere pris enn markedets gjennomsnittlige spotpris over året.

Den beskjedne kostnadsøkningen skyldes i all hovedsak prisutvikling i kraftmarkedet og ikke økt forbruk. Styret vurderer avtalen med Entelios som gunstig og godt tilpasset boligselskapets behov.

Styret vil vurdere reduksjon av beløpet som kreves inn i fyringskostnader i midten av 2025.

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 – Øvre Ullern boligselskap AS

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2024. Det er avholdt én ekstraordinær generalforsamling, i februar 2024, og ett beboermøte i perioden.

Økonomi - kapitalinnkalling

Styret la ved årsavslutningen 2023 opp til et nøkternt, men solid budsjett for 2024, med mål om et greit driftsår uten større investeringer eller ekstraordinære tiltak. Året utviklet seg imidlertid med både høyere inntekter og høyere kostnader enn planlagt.

Inntektene i 2024 ble betydelig høyere enn budsjettert. Dette skyldes primært kapitalinnkalling fra styret. Dette har bidratt til å styrke selskapets finansielle situasjon og muliggjort håndtering av uforutsette vedlikeholdsbehov.

Kostnadssiden viser for øvrig også avvik fra budsjett. Posten drift og vedlikehold ble vesentlig høyere enn planlagt, som følge av nødvendige tiltak knyttet til bygninger, elektro og VVS. Disse tiltakene var i stor grad ikke forutsatt ved budsjettfastsettelsen, men ble vurdert som påkrevd for å sikre verdibevaringen av eiendommen. Konsulenthonorarene ble også høyere enn budsjettert, primært grunnet juridisk bistand og tilleggstjenester levert av forretningsfører. Den juridiske bistanden består primært i bistand til utarbeidelse i forslag til nye vedtekter.

Til tross for kostnadsoverskridelser endte året med et solid resultat på 2,6 millioner kroner, noe lavere enn budsjettert, men betydelig over nivået fra 2023. Styret vurderer den økonomiske utviklingen i 2024 som tilfredsstillende og mener det er tatt riktige og ansvarlige grep underveis i året, både for å ivareta selskapets verdier og sikre fortsatt god drift. Samtidig som styret vurderer den økonomiske situasjonen som god, er det viktig å påpeke at flere av vedlikeholdsarbeidene som medførte behov for kapitalinnkalling ble fakturert og kostnadsført først i 2025, og kostnadene er herved ikke inntatt i regnskapet for 2024. Årsavslutning var derfor langt mer positivt enn estimert.

Utbedring av vannledning, Geologsvingen 2-4

Kostnadene til drift og vedlikehold ble i 2024 betydelig høyere enn budsjettert, med en overskridelse på ca. 827000 kroner. Dette skyldes blant annet nødvendig bygningsmessig vedlikehold og tekniske tiltak, herunder elektroarbeid og oppgraderinger på VVS-installasjoner, nærmere beskrevet under.

I juni 2024 ble Øvre Ullern Boligselskap varslet av Vann- og avløpsetaten (VAV) om mistanke om lekkasje på den private stikkledningen til Geologsvingen 2–4. Etter befaring og lekkasjesøk ble det bekreftet lekkasje, og boligselskapet ble deretter gitt pålegg om å utbedre forholdet med frist 1. september 2024.

Styret tok raskt affære og engasjerte entreprenør for å utføre nødvendige arbeider. Tiltaket omfattet utskifting av gammel kobberledning til ny vannledning av PE-materiale, graving, installasjon av varmekabler og reetablering av asfalt. Arbeidet ble gjennomført av VB Oslo (tidl. Telemark Rør) i samsvar med gjeldende krav, og nødvendig dokumentasjon ble oversendt kommunen.

Pålegget ble formelt avsluttet av VAV i november 2024. Totalkostnaden inkluderte tillegg for varmekabler og overflatearbeid, og total kostnad var kr. 300.207,-. Størsteparten av kostnaden ble betalt i april 2025 (kr. 288.125,-) og fremgår derfor ikke av årsregnskapet 2024.

Styret vurderer tiltaket som nødvendig og korrekt gjennomført for å ivareta sikker vannforsyning og beskytte eiendommens verdier. Tilbakeføring av plen etter gravearbeidene utføres av vaktmester i mai 2025.

Drift og vedlikehold VVS

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 984 585	9 964 804	9 756 000	10 621 394
Salg anleggsmidler			35 000		
Ladeinntekter EL-bil		158 863	187 463	160 000	160 000
Andre inntekter	3	1 518 808	198 146	0	51 425
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 662 256**	**10 385 414**	**9 916 000**	**10 848 819**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 944	-86 218	-68 000	-69 160
Styrehonorar	5	-346 125	-277 625	-235 125	-487 125
Avskrivninger	17	-51 783	-16 814	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 464	-17 068	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-225 055	-214 025	-227 000	-238 350
Konsulenthonorar	7	-147 410	-343 398	-35 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 057 188	-1 819 569	-230 000	-840 000
Forsikringer		-428 027	-319 987	-350 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 819 451	-1 648 407	-1 893 500	-2 128 620
Vaskeri	10	-7 545	-12 579	0	0
Andre anlegg	11				
Energi/fyring	12	-1 365 907	-1 858 881	-1 300 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-905 520	-934 223	-978 000	-1 017 120
Andre driftskostnader	13	-596 664	-1 073 166	-1 275 000	-1 208 852
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 056 082**	**-8 621 959**	**-6 611 625**	**-8 210 027**
DRIFTSRESULTAT		**4 606 174**	**1 763 455**	**3 304 375**	**2 638 792**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	5 588	7 084	0	0
Finanskostnader	15	-2 006 788	-1 750 951	-530 000	-1 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 001 200**	**-1 743 867**	**-530 000**	**-1 893 000**
ÅRSRESULTAT		**2 604 974**	**19 588**	**2 774 375**	**745 792**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 604 974	19 588		

Ny vaktmesteravtale

Det ble inngått avtale om ny vaktmestertjeneste med virkning fra 1. mars 2024. Erfaringene så langt er gode, og styret vurderer tjenesten som stabil og velfungerende. Det er ikke registrert henvendelser om avvik, og styret anser tjenesten for å dekke boligselskapets behov på en tilfredsstillende måte. Styret følger utviklingen og er åpen for tilbakemeldinger dersom det skulle oppstå forhold av betydning.

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 425 997**	**5 143 757**
Pantstillelse	24	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Gina Kristiansen Borgersrud	Karim Boudden	Anders Hafsett Gullerud
Cecilie Eskild	Marianne Måseide	

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16, 17	3 311 550	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	436 000
Andre varige driftsmidler	17	36 669	2
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 048 618**	**5 045 402**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		110 893	48 747
Forskuddsbetalte kostnader		232 264	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		1 015 938	41 956
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 675	1 392
Sparekonto OBOS-banken		1 608	4 260
SUM OMLØPSMIDLER		**1 377 378**	**98 355**
SUM EIENDELER		**6 425 997**	**5 143 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	108 800	108 800
Udekket tap	19	-30 281 832	-32 886 805
SUM EGENKAPITAL		**-30 173 032**	**-32 778 005**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	32 935 399	33 102 794
Borettsinnskudd	21	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 961 499**	**36 128 894**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 665	179 846
Leverandørgjeld		390 554	1 415 739
Skyldige offentlige avgifter	22	23 373	3 191
Påløpte renter		10 438	172 448
Påløpte avdrag		0	12 292
Annen kortsiktig gjeld	23	9 500	9 353
SUM KORTSIKTIG GJELD		**637 530**	**1 792 868**

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 996 248
Brensel	1 570 550
Lån	1 368 657
Barnehage	360 000
Trappevask	219 142
Parkering	140 575
Eiendomsskatt	128 313
Leie hybel	81 000
Parkering	73 550
Strøm barnehage	36 000
Tillegg påbygg	28 428
Tilbakebetalt for mye bet. p-leie	-17 878
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 984 585**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	1 793
Salg garasje	85 000
Leie garasjelag 2	31 933
Korreksjoner kundereskontro	63
Kapitalinnkalling	1 400 019
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 518 808**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 000
Påløpte feriepenger	-4 500
Arbeidsgiveravgift	-54 514
Pensjonskostnader	8 320
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-87 944**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 346 125.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 464.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-96 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 150
Andre konsulenthonorarer	-3 900
SUM KONSULENTHONORAR	**-147 410**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 550
Drift/vedlikehold VVS	-72 407
Drift/vedlikehold elektro	-52 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-532 439
Drift/vedlikehold fyranlegg	-147 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 713
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 480
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-2 364

Kontor- og datarekvisita	-5 270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 118
Andre kontorkostnader	-3 433
Bank- og kortgebyr	-4 768
Velferdskostnader	-8 786
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-596 664**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 145
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 443
SUM FINANSINNTEKTER	**5 588**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 975 349
Renter på leverandørgjeld	-31 226
Renter og provisjon på kassekreditt	-213
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 006 788**

NOTE: 16
BYGNINGER

Bygg	3 345 000	3 345 000
Avskrevet 1%	-33450	-33 450
Kostpris/bokført verdi		3 311 550
SUM BYGNINGER		**3 311 550**

Tomten ble kjøpt i 1954.
Gnr.28/bnr.516 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

container		
Tilgang 2024	55 000	
Avskrevet tidligere	0	
avskrevet i år	-18 333	
		36 667
gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-50 439	
		1
vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
bygning		
Tilgang 1954	3 345 000	
Avskrevet tidligere	0	

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 057 188**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-126 539
Vann- og avløpsavgift	-1 203 158
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-482 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 819 451**

NOTE: 10
VASKERI

Underskudd tidl.år	- 174 512
Automatpenger (kto 3911)	1 793
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	- 12 154
Strøm/Driftskostnader (kto 4810)	- 7 545
Resultat - underskudd	**-192 418**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Brensel:

Overskudd tidl.år	498 497
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB energi)	1 570 550
Driftskostnader (kto 6608)	-147 019
Kostnadsført konto for olje (kto 6220)	-997 638
Resultat - overskudd	**924 390**

Trappevask:

Overskudd tidl.år	260 025
Innbetalt (kto 3600 LB trappevask)	219 142
Kostnad renhold kto 6360)	-217 161
Resultat - overskudd	**262 006**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-368 268
Olje	-997 638
SUM ENERGI / FYRING	**-1 365 907**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-6 345
Vaktmestertjenester	-301 925
Renhold ved firmaer	-217 161
Andre fremmede tjenester	-36 858

avskrevet i år	-33 450	3 311 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 348 219**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-51 783**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 135 aksjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2019	-25 160 299	
Økt	-1 775 612	
innfridd	26 935 911	
		0
OBOS-banken		
Opprinnelig 2022	-6 340 044	
Nedbetalt tidligere	173 161	
Nedbetalt i år	6 166 883	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.12.24		
Opprinnelig 2024	-22 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-22 500 000
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-10 590 861	
Nedbetalt tidligere	0	

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GXO1H-88QYN-4E84T-7R6J-ESEQW-V8BXV

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Nedbetalt i år	155 462	
		-10 435 399
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 935 399**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 026 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 026 100**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 675
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 698
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 373**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 500
Midlertidig deposita	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 500**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	32 935 399
TOTALT	**32 935 399**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 311 550
Tomt	431 640
TOTALT	**3 743 190**

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Øvre Ullern Boligselskap AS** org nr. 921 447 264 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen Borgersrud velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **1 år** fra ordinær generalforsamling 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på Selskapet generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i Selskapet skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølgning og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / Selskapet styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp Selskapet forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta Selskapet korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrelederes fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Selskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 229.800,- pr år** (kr. 19.150, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Gina Kristiansen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2025

Valg av styre

I 2025 skal det velges styreleder for ett år (velges for to år igjen fra 2026), nestleder for to år, ett styremedlem for to år, ett styremedlem for ett år, ett varamedlem for ett år og tre medlemmer til valgkomité for ett år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetningen, men samtidig fornyelse, objektive samlende kandidater, samt hensyn til kompetanse, kjønn og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Valgkomiteen har intervjuet alle sittende styremedlemmer. Valgkomiteen får gjennom disse samtalene klarhet i om vedkommende ønsker gjenvalg eller ikke. Britt Frisell meldte i tillegg skriftlig til valgkomiteen at hun ønsket å stille som styremedlem for en ny periode. Av nye kandidater så meldte Erling Solberg Høglund og Camilla Kopperud seg selv, og Anders Engebakken ble foreslått av en annen aksjonær. Valgkomiteen har også hatt samtaler med disse. I alt har valgkomiteen gjennomført samtaler med ni personer hhv. sittende styremedlemmer og nye kandidater. Basert på disse samtalene og kriteriene nevnt over så har valgkomiteen gjort en samlet vurdering av og innstilling til ny styresammensetning.

Valgkomiteen foreslår at dagens eksterne styreleder fortsetter ett år til. Det ble besluttet på generalforsamlingen i fjor å velge ekstern styreleder for ett år med mulig forlengelse med ett år til etter en evaluering, totalt to år som er normal periode for styrelederververvet før nytt valg. Valgkomiteen har mottatt en redegjørelse for hva dagens styreleder har bidratt med og hatt fokus på i styrearbeidet siste året. Dette kan i hovedtrekk oppsummeres i følgende punkter:

- Reduksjon av lånerente, besparelse med om lag kr. 96.000,-
- Tilbudsforespørsler og fornyelse av flere avtaler med beste markedspris på bl.a. strøm og forsikring
- Innført hovedregel om at flere tilbydere skal forespørres ved innkjøp av tjenester over kr. 100.000,-
- Gjennomført kapitalinnkalling høsten 2024, da boligselskapet hadde et sterkt behov for økt likviditet raskt
- Tolkning av vedtekter eller annet regelverk, og konkrete problemstillinger, kan forklares/oppklares effektivt i styremøtene/fortløpende, i stedet for å innhente ekstern juridisk bistand. Det har ikke vært behov for eksterne advokattjenester i perioden fra generalforsamling 2024 til nå. (i 2023 utgjorde kostnader til juridisk bistand kr. 166.813)
- Har fokus på at samarbeidet i styret skal fungere godt og ha rom for diskusjon, men være lojale når vedtak er fattet.
- Transparens og informasjon til beboerne
- Utvikling av bomiljø og drift av selskapet

Valgkomiteen har også mottatt veldig gode tilbakemeldinger om styreleder og styreleders arbeid fra de andre styremedlemmene. Hun beskrives som profesjonell, kompetent og ryddig. Honorar for ekstern styreleder er kr. 229.800 eks.mva per år (fra juni 2025). Til sammenligning har honoraret til intern styreleder ligget på kr. 100.000 pr. år (i 2023)

<u>Status for dagens styre er:</u>

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS – på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – på valg

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 – på valg for ett år

Varamedlem: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – på valg for ett år

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 7388 **Selskapsnavn:** ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS - velges for ett år

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 - velges for to år

Styremedlem: Erling Solberg Høglund, Geologsvingen 67 – velges for to år

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 – velges for ett år

Varamedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – velges for ett år

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Erling Solberg Høglund er 54 år, bakgrunn som Tømmermester. Han har i dag ansvaret for ITAB Norge som består av produksjonsenheter, salg og administrasjon. ITAB leverer innovative løsninger til fag- og dagligvarekjeder.

Erling har flere styreverv i dag, både som medlem og leder. Han vil prøve å bidra med et bedre miljø, skape samhold og ikke minst se om vi kan få en bedre økonomi i boligselskapet.

Camilla Kopperud er 51 år og bor i Geologsvingen 67B, med sin sønn på 15 år, de flyttet hit i 2015. Hennes bakgrunn er salgsleder, kommersiell sjef og administrasjonssjef og hun har jobbet hos Onepark AS de siste 7 årene. Parallelt med dette har Camilla vært leder for et forretningsnettverk med 50 partnere under paraplyen BNI Norge i 8 år. Slik at hun har lang erfaring fra ledelse og nettverksbygging.

Camilla har sittet i valgkomiteen for ØUBS i 3 sesonger. Viktigste egenskaper er at hun er god til å organisere, er engasjert og jobber godt i samarbeid med andre. Hun ønsker å jobbe i et styre og aksjelag som er sammensveiset, hvor man kan møtes på felles dugnader, arrangere sosiale ting slik som sommerfest og byttemarked, i tillegg til å levere på administrative oppgaver i styret.

Valg av valgkomité

Status for dagens valgkomité:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – på valg

Valgkomitéens innstilling:

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

[nytt medlem] – velges for ett år

Kristin Strømseng Nikolai Åsen Magnussen Mona Christensen

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Ved neste beising av trappehusene, så males alle husene ensartet i samme hvitfarge som i dag, inkludert vinduer og vindskier. Dører tillates å variere i form og utførelse hvis beboer ønsker det.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Generalforsamlingen ber om at alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

- [ ] For
- [ ] Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921447264
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Bjørnsletta Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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:
Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Martin Øksne og Greger Wede er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Sak 11 Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag fra beboer angående vaktmester

Vi ansetter fast vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kanditat 1

Nestleder (kun 1 skal velges)

☐ Kandiat 2

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 3

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 4

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 5

annet enn det hvite, grå og sorte. Dette er også i tråd med byrådets ønske om å sette farge på Oslo: https://www.arkitektur.no/aktuelt/politikk/vil-fargelegge-byen/.

Undertegnede ønsker å fremme forslag om at styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling. Det finnes utallige løsninger, for eksempel lyse pasteller (som brukt i Telthusbakken og på Rødeløkka). Et modig fargevalg vil sette borettslaget på kartet og gjøre at området oppfattes som «friskere» og mer moderne. Kanskje vi kan bli kjent som Sukkertøy-Svingen? Dette kan potensielt gjøre området mer attraktivt, samt skape en egen identitet for boligselskapet vårt.

Et eventuelt fargeskifte på rekkehusene kan oppleves som en stor endring. Derfor bør ulike muligheter utredes og legges frem for beboerne i god tid, slik at alle kan få vurdere dette før husene skal males på nytt.

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

https://www.aftenposten.no/kultur/i/WOb7a2/hvorfor-bygges-det-saa-mye-graatt-her-valgte-de-groent-rosa-og-blaatt

https://www.aftenposten.no/oslo/i/LAqG3q/naa-skal-oslo-blir-mer-fargerik

https://www.dagsavisen.no/demokraten/nyheter/2020/08/19/byens-farger-og-foringer-som-sikrer-de-ulike-bydelene-vare-ka

https://fargemagasinet.no/farger-i-oslo-pa-agendaen

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Det er to forhold som uroer meg noe i dagens ØUBS, ikke minst fordi de løsningene som ØUBS i dag har, er kostbare.

Styret, begrunnelser for forslagene:

I mine mange år som styreleder i ØUBS, er jeg i dag noe forbauset over at vi har en styreleder som ikke bor i Boligselskapet.

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

Dagens styreleder er sikkert mer en kapabel til å utføre sitt verv for Boligselskapet, det er ikke det som skurrer.

Men efter min mening mangler ofte eksterne styreledere den nærheten som er ønskelig i et Boligselskap.

Samtidig er kostnadene normalt høyere med en ekstern styreleder enn med en dertil egnet beboer.

Personlig mener jeg også at alle som ønsker å sitte i Boligselskapets styre, skal være beboere i selskapet.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Fremmet av: Greger Wedel

Trappehusene har historisk hatt fargede vinduskarmer og vindskier i samme farge per husrekke. Disse fremstår nå både som umoderne farger og etter påbygg og utbedringer, så er nå mange vinduer og vindskier uten farger. Å opprettholde et slik fargesystem har vist seg å ikke fungere i praksis og det trengs sårt en modernisering og harmonisering. Det er nødvendig å bli enige om en harmonisering, men pragmatisk rom for individuelle tilpasninger.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Ved neste beising av trappehusene, så males alle husene ensartet i samme hvitfarge som i dag, inkludert vinduer og vindskier. Dører tillates å variere i form og utførelse hvis beboer ønsker det.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Fremmet av: Kathe Kittelsen

Fargene på hus og karmer i Geologsvingen har vært uendret i veldig mange år og oppfattes av mange som litt gammeldagse og trauste. Dette kommer blant annet til uttrykk ved at flere enheter ikke ønsker å male karmene i rekkens farger, når vinduer blir skiftet, ei heller investerer i dyre stripete gule/røde/hvite markiser med et snev av 70-tall. Nye beboere har ikke et personlig forhold til de «røde» og «gule» rekkene.

Historisk sett har Oslo vært en by med farger, men den monokrome paletten har dominert arkitekturen de siste 20 årene. I Norge har vi mange måneder med høst og vinter; da blir de hvite rekkehusene veldig anonyme. Heldigvis er farger på vei inn i bybildet igjen og det oppfordres fra arkitekter til å velge noe

9. Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.

Det er til syvende og sist Styret og Styrets leder som har det hele og fulle ansvaret for driften av Boligselskapet.

Unntaket er de forpliktelser som følger av samarbeidsavtalen mellom OBOS forvaltning og ØUBS, så lenge generalforsamlingen ønsker å beholde denne samarbeidsavtalen.

Styrets innstilling
Dette er slik styret jobber i dag. Styret innhenter i ulike tilfeller fagkyndig bistand fra eksterne aktører, men det er styret som sådan som fatter vedtak i boligselskapet, eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen i saker der det er krav om generalforsamlingens samtykke etter boligselskapets vedtekter eller borettslagsloven. Dette følger av boligselskapets vedtekter og borettslagsloven, og er **ikke nødvendig å behandle** i generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag, hvor beboerne kan komme og snakke med et styremedlem. Den kontaktmuligheten som finnes gjennom vibbo.no blir ikke det samme og føles ofte upersonlig.

Styrets innstilling
Erfaringsmessig kan det være veldig fornuftig at det i enkelte saker avtales møte eller nærmere samtaler fysisk, for å få tilstrekkelig klarhet i hva problemstillingen/ønsket/klagen el. består i. Etter styrets syn er det likevel lite hensiktsmessig å ha en fast dag hvor styret skal være tilgjengelig fysisk, uten at det er avtalt nærmere møte.

Styret vil da stort sett bli sittende og vente uten at noen kommer, og i mange tilfeller vil det også være slik at det som måtte komme ikke er noe styret nødvendigvis kan svare på uten å undersøke nærmere.

Styret oppfordrer til at de som har ønske om møte eller samtaler ber om dette fra styret. Styret vil også være oppmerksomme på dette, og vil være bevisst på å foreslå fysiske møter når vi ser at det kan være hensiktsmessig.

Styret kan orientere om ønsket om større muligheter for fysisk kontakt med styret i informasjonsskriv og årsmelding, og den enkelte som har behov for dette kan da ta kontakt. Styret anser ikke at forslaget er nødvendig å behandle i generalforsamling, og **foreslår derfor at dette trekkes**.

Dette da styrets medlemmer bedre kan observere hva som skjer i Boligselskap, ha et personlig forhold til Boligselskapet og legge merke til eventuelle avvik.

Styremedlemmene bør være utadvendte og gjerne ha samtaler med sine naboer, slik at ulike synspunkter kan komme frem på en fornuftig måte.

Gult markerer vedtakets foreslåtte ordlyd (*"Gult" = "Forslag til vedtak", styrets anm.*)

Mine forslag angående Styret er derfor delt i 4 punkter (*Denne saken og 3 til, styrets anm.*)

Styrets innstilling
Man kan gjerne være enig i forslagsstillers ønske her, og det er i utgangspunktet ikke noe i veien for et slikt vedtak. En generalforsamling kan imidlertid ikke binde en senere, dvs. at en generalforsamling kan vedta i strid med et slikt «prinsippvedtak» med samme stemmeflertall ved neste anledning. Et vedtak om at styremedlemmer skal bo i boligselskapet vil heller ikke nødvendigvis gi flere egnede kandidater til styrevervene.

Vi oppfordrer til å fremme forslaget til valgkomiteen, som har i oppgave å finne frem til- og vurdere kandidater til styrevervene. Styret har også videreformidlet dette til valgkomiteen direkte, slik at de kan ta det med seg i sitt arbeid og vurdering.

Vi foreslår med bakgrunn i ovennevnte at **forslaget trekkes**, og at valgkomiteen oppfordres (de har som nevnt fått videreformidlet oppfordringen og ønsket) til å finne kandidater til styrevervene som bor i boligselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Styrets innstilling
Det er styret som sådan som fatter vedtak i boligselskapet, eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen i saker der det er krav om generalforsamlingens samtykke etter boligselskapets vedtekter eller borettslagsloven.

Dette følger av boligselskapets vedtekter og borettslagsloven, og er **ikke nødvendig å behandle** i generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Som gjennomgått i det ovennevnte anser ikke styret at forslagene er egnet for behandling i generalforsamlingen, og vi foreslår som nevnt at **forslagene trekkes**.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag fra beboer angående vaktmester

Fremmet av: Bente Sjøvaag Olafsen

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

Jeg foreslår at det fastsettes fast vaktmester i boligselskapet. Det er en beboer i boligselskapet Jørgen Høysæter Dahl, som er godt egnet til å fylle stillingen som fast vaktmester. Han er 32 år og driver i dag siplainen på Frognerseteren.

Det er mange fordeler å ha en vaktmester som bor i området. De siste 63 årene har vi hatt vaktmester som bor i boligselskapet og det kommer alle til gode. De ser hver dag hva som trengs gjøres og kan gi hjelp på mange om råder. Uteområder, fyren, skifte lyspærer i oppganger osv. Rydde opp rotet rundt søppelkasser etter tømming, holde hele område klippet og pent, måke sne og strø om vinteren.

Det er økonomisk lønnsomt å ha en egen vaktmester fremfor å betale dobbel pris for noen som er innleid.

Ja, vi må kjøpe en liten traktor som kan benyttes både sommer som vinter, men dette er en kostnad som fort sparer seg inn.

Med arbeidsgiveravgift og alle sosiale kostnader koster en fulltids vaktmester ikke mer enn kr 830.000. Det er en årslønn på kr 680.000. I dag er regningen for gartner og vaktmester dobbelt så stor og det er en deltids stilling vi betaler for.

Vår nye styreformann er Gina er proff, og argumentet at styret ikke ville ha ansatte-ansvar faller dermed bort.

Vi stemmer ikke over om Jørgen skal bli vaktmester men om ansettelse av fast vaktmester.

Jeg vil veldig gjerne at dere legger med dette sammen med mitt forslag på ny vaktmester. Jeg har også bilde av traktor hvis du vil legge med dette også.

denne koster **229 900 kr (ekskl. mva.)**

VAKTMESTER kostnad vaktmester

Vår vaktmester jobber i snitt -15 timer i uken,og koster boligselskaper kroner 65.000. Total kost pr år kr 780.000 Boligselskapet snakker nå om å øke antall timer, noe styret vurderer da vaktmester ikke rekker alt arbeid for å holde selskapet i slik standard det bør holdes i. Øker man med 10 timer i uken blir da kostnaden kr 108.000 i mnd eller kr 1.300.000. Skal vi sammenligne med fulltids vaktmester med 40 timer i uken blir årlig kostnad kr 2. 080.000. Han har egne maskiner og vi trenger ikke betale sykepenger om han er syk.

Hvis vi ansetter en vaktmester i full stilling 40 timer i uken, vil dette koste i lønn kr 650.000 pluss arbeidsgiveravgift og sosiale kostnader kr 230.000 i året. Totalt kr 830.000

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

Boligselskapet har helt fra begynnelsen i 1954 hatt en fast ansatt vaktmester som:

1: Daglig sjekker oppgangene i blokkene og utfører enkle vedlikeholdsoppgaver.

2: Daglig inspiserer selskapets gangveier og utearealer, tømmer opphengte søppelkasser og rydder i søppelskurene.

Dessverre finnes det beboere som ikke klarer å holde orden her.

3: Jevnlig kontrollerer fyringsanlegget, pumper etc samt efterser vaskeriet og kontrollerer trappevaskingen.

4: Foretar snemåking, strøing, rydding, sjekker varmekabler, klipper plener, beskjærer busker og trær osv. Lager skøytebane om vinteren på idrettsplassen, når været tillater det. Våre barn bør få et forhold til det å leke utendørs, treffe andre barn i boligselskapet og ha det gøy sammen.

5: Kan hjelpe beboerne med enkle oppgaver, tips og gode råd, slik at det føles trygt og godt å bo i ØUBS for både eldre og yngre.

6: Gjerne møter på kontoret sammen med et / flere styremedlemmer hver 14. dag (?), for bedre kontakt med beboerne.

7: Organiserer dugnader med ulike arbeidsoppgaver i rodene, pynter juletrær, flagger på offentlige flaggdager osv.

Vaktmesterleiligheten ble dessverre avhendet, noe som medførte at vi beklageligvis ikke lenger har en fastboende vaktmester.

I de siste årene har styret brukt flere innleide selskaper, noe som har kostet mye og ikke på noen måte kan erstatte en egen, fast vaktmester.

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Styrets innstilling
Tilnærmet nøyaktig samme forslag ble fremmet i generalforsamlingen i fjor, og ble da nedstemt. Styrets innstilling er tilsvarende som i fjor, og vi foreslår at forslaget trekkes da dette ble behandlet for under ett år siden.

Vaktmesteroppgavene som er listet opp under, utføres allerede av dagens vaktmester. Styret opplever at dagens tjeneste fungerer fint. Vi er samtidig avhengig av at beboerne melder fra til styret om det klager på utført arbeid, manglende utføring, noe man skulle ønske ble håndtert annerledes osv.

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Det vises til valgkomiteens innstilling. Øvrige kandidater kan fremmes som benkeforslag i det fysiske møtet. OBOS vil legge inn kandidater til valg før den digitale avstemningen starter. Alle kandidater får mulighet til å presentere seg i møtet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Gina Kristiansen Borgersrud (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Hafsett Gullerud (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karim Boudden
Anders Engebakken
Cecilie Eskild
Britt Frisell
Anders Hafsett Gullerud
Erling Solberg Høglund
Camilla Kopperud
Bente Olafsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karim Boudden (20 stemmer)
Erling Solberg Høglund (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karim Boudden
Anders Engebakken
Cecilie Eskild
Britt Frisell
Anders Hafsett Gullerud
Erling Solberg Høglund
Camilla Kopperud
Bente Olafsen

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000

Gressklipper 25.000

Hvis vi må lise maskiner vet jeg ikke årskostnad på dette, men det over er ny traktor.

Styrets innstilling
Tilnærmet nøyaktig samme forslag ble fremmet i generalforsamlingen i fjor, og ble da nedstemt. Styrets innstilling er tilsvarende som i fjor, og vi foreslår at forslaget trekkes da dette ble behandlet for under ett år siden og videre med bakgrunn i følgende.

Økonomi:

For å få et mer korrekt bilde av kostnadene ved intern vaktmester, må man legge på minst 30 % (arbeidsgiveravgift, pensjonssparing, forsikring mv.). I tillegg kommer innkjøp av maskiner og vedlikehold av disse.

Ferieavvikling og annet fravær:

Det er lovpålagt ferieavvikling, hvor arbeidet i tilfellet av ansatt vaktmester må utføres av andre. Det må i tillegg tas høyde for uplanlagt og uforutsett fravær (sykdom mv.), som ofte vil sette boligselskapet i en utfordrende situasjon, og igjen medføre kostnader.

Oppfølging:

Arbeidsgiveransvaret er omfattende. Eventuelle feilansettelser vil også være en helt annen situasjon å følge opp enn dersom man har en avtale om innkjøp av vaktmestertjenester fra et foretak.

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

Slik styret ser det fungerer dagens tjeneste fint. Vi er imidlertid avhengig av å få høre om det dersom det er noe beboerne reagerer på, hadde ønsket annerledes osv.

Organisering av vaktmestertjeneste ligger i kjernen av styrets oppgaver, og er etter styrets syn lite egnet for behandling i generalforsamlingen. Da tilsvarende spørsmål ble behandlet for ett år siden, og nedstemt, **foreslår styret at forslaget trekkes**.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 50
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Fastsettelse av honorarer

Samlet godtgjørelse for styret (eks. styreleder) foreslås satt til kr 180 000.
Styreleders honorar fremgår av gjeldende avtale, vedtatt ved valg av styreleder i årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 180 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

Møtedato: 12.02.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Bjørnsletta Skole, Åsfjordet 5

Til stede: 35 aksjonærer, 60 representert ved fullmakt, totalt 95 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ajay Paul Singh.

Møtet ble åpnet av Britt Frisell.

Konstituering

1. **A) Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
   Vedtak: Vedtatt.

   B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

   C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Hans Morten Synstnes foreslått.
   Vedtak: Valgt.

   D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag

2. **A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt**
   Saksframstilling: Se innkalling

   Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte
   Vedtak: Det ble gjennomført en votering og det ble registrert 37 stemmer for og 58 imot. Saken ble ikke vedtatt.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Kopperud (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karim Boudden
Anders Engebakken
Cecilie Eskild
Britt Frisell
Anders Hafsett Gullerud
Erling Solberg Høglund
Camilla Kopperud
Bente Olafsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Christensen (52 stemmer)
Nikolai Åsen Magnussen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Christensen
Nikolai Åsen Magnussen

Møteleder: Gina Kristiansen Borgersrud /S/
Protokollvitner: Martin Øksne /S/ og Greger Wede /S/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS avholdes mandag 12 februar 2024 kl. 17:30 på Bjørnsletta Skole, Åsjordet 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt.

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Styret må fremlegge dokumentasjon av merkostnader alle aksjonærer har blitt påført av Obos advokatene/prosjektleder grunnet feilinformasjon gitt i 2015 og senere. Prosjektleder kostet over 2 millioner for å bistå, så alt skulle gå riktig for seg 2015.
Ekstra kostnad fra advokater ved videre utredning/ innkalling til generalforsamling 2023. Kostnader som følge av utsettelse/ending av begge saker som var ved innkalling. Det ble merkostnader da styret måtte endre innkallingen, fordi de hadde blitt rådet feil av Obos. Endringen var en direkte konsekvens av utenforstående advokaters gjennomgang av saken, og deres brev til styret. Styret måtte endre både saken med balkongregnskapet, og orienteringssaken- brenselsregnskapet. Alle beboere har blitt påført merkostnader i den forbindelse.
Mange aksjonærer både i blokker og klatrehus spør.
Hvorfor trakk styret innkallingen dagen etter de hadde mottatt orientering fra utenforstående advokat?
Hvorfor trakk styret innkallingen tilbake når de hadde fått bistand fra Obos til å sende ut innkallingen ? Hadde de fått feilinformasjon nok en gang?
Fikk styret nå plutselig kontra beskjed fra obos om at de ikke kunne sende dette som orienteringssaker?
Hva var det som gjorde at Obos advokatene og styret endret innkallingen?
Hvorfor sendte de ut innkallingen og trakk den umiddelbart?
Styret endret innkallingen fordi sakene ble påpekt som ulovlig, fra eksterne advokater som gikk styret i sømmene.
Man har ikke lov til å ta endring av vedtekter som en orienteringssak. Dette burde Obos advokatene vite og ikke råde styret til å sende det ut i innkallingen.

B) Dekning av eksterne advokatkostnader
Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig
Vedtak: Det ble gjennomført en votering og det ble registrert 37 stemmer for og 58 imot. Saken ble ikke vedtatt.

C) Informasjon fra forretningsfører
Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.
Vedtak: Forslagstiller trakk saken.

Møtet ble hevet kl.: 18.20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henning Hoel /S/

Fører av protokollen
Navn: Ajay Paul Singh /S/

Protokollvitne 1
Navn: Hans Morten Synstnes /S/

B) Dekning av eksterne advokatkostnader

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Se sak A)

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet forespørselen om dekning av advokatkostnader, men har avvist dette da kostnadene etter styrets syn ikke er felleskostnader som skal dekkes av selskapet/aksjonærene i fellesskap.

Fra Styrets side vil vi gjøre oppmerksom på at verken Styret eller Obos har lagt vekt på, eller benyttet informasjon/vurderinger fra ekstern advokat.

Etter Styrets vurdering har likevel Generalforsamlingens som selskapets øverste organ kompetanse til å vedta at bistanden dekkes dersom flertallet mener at kostnadene bør bæres av selskapet.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

C) Informasjon fra forretningsfører

Forslagstiller: Bente Olafsen

Sakfremstilling Mange beboere men at vi burde få en kompensasjon fra Obos hvis de har rådet styret feil i flere saker. Vi ber derfor om en skriftlig forklaring fra Obos advokatene på hvorfor råd fra obos advokaten/ prosjektleder er motstridende fra vedtak 2015 og 2022. Obos og prosjektleder Thale var med på møte i 2015.
Hvis boligselskapet var rådet feil av Obos, krever vi at styret igangsetter tiltak på vegne av aksjonærene i boligselskapet, for å få disse kostnader dekket. Alle beboerne i selskapet har blitt påført store unødvendige merkostnader.

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.

Dette gjaldt brenselsregnskapet. Dette ble endret til en sak man måtte stemme over. Balkongregnskapets tall ble også endret da utenforstående advokater påpekte utvidelse av balkonger ikke kunne komme inn under felleskostnader. Dette ble derfor også endret. Når styret sendte den første innkallingen, må de igjen ha fått feilinformasjon fra Obos hvorfor sendte styret ellers ut innkallingen, og hvorfor endret de det vare dager etterpå. Styret måtte da gå ny runde med advokatene for å endre tallene fra 22 mill til 12 mill i innkallingen . Har denne endringen også vært med å påføre boligselskapet større merkostnader?
De eksterne advokaters informasjon til styret, har indirekte bistått styret til å endre innkallingen på generalforsamlingen 2023, og gjort den lovlig.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte.

Styrets innstilling:

Styret legger hvert år frem regnskap for foregående år frem for generalforsamlingen for behandling og evt. godkjenning iht. vedtektene og aksjeloven. Det er uklart hvilken dokumentasjon kostnader forslagsstiller mener skal redegjøres nærmere for. Hvis det gjelder kostnader for regnskapsåret 2023 vil disse på vanlig måte behandles på ordinær generalforsamling 2024, der regnskap med noter fremlegges og som generalforsamlingen skal behandle og eventuelt godkjenne på vanlig måte.

Videre refererer saksfremstillingen til merkostnader man er påført grunnet feilinformasjon fra Obos advokatene og prosjektleder i 2015. Styret er uenig i premisset da Obos etter styrets syn har ikke feilinformert styret, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styret vil for tidligere regnskapsår vise til innkallingene til ordinær generalforsamling hvor alle kostnader fremgår med noter, og samtlige av disse er behandlet og allerede godkjent av generalforsamlingen.

Forslagsstiller har i saksfremstillingen rettet flere spørsmål og påstander knyttet til saksbehandlingen. Styret ønsker å presisere at påstandene her er feil, og at Styret ikke har trukket innkalling basert på informasjon fra utenforstående advokat. Dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7388
Øvre Ullern Boligselskap AS

Styrets innstilling:

Etter styrets vurdering har ikke Obos gitt motstridende råd eller feilinformasjon, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger. Styret anser saken ferdig utredet pr ordinær generalforsamling juni 2023.

Styret mener at generalforsamlingen bør avvise forslaget, da dette kun vil medføre advokatkostnader for å vurdere krav som etter styrets vurdering ikke har noe grunnlag og ikke kan føre frem. For ordens skyld presiseres det også at et eventuelt krav normalt foreldes 3 år etter at en forpliktelse er misligholdt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Oslo 2/2.2023
I styret for Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Anders Engebakken Cecilie Eskild Karim Boudden

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

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

Velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Velkommen til generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

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 generalforsamlingen:

25. juni 2024 kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret
8. Vedtekstendringer - beboer
9. Vaktmesteransettelse
10. Valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7388 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.

Sak 7

Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak

Vedta endringene slik de foreligger.

Vedlegg

2. OVRUFEQ29TT.pdf

3. OVRUEGL87BY.pdf

Sak 8

Vedtekstendringer - beboer

Forslag fremmet av:
Merete Medle

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonørene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Forslag til vedtak
Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Kristiansen Borgersrud
  Ekstern styreleder foreslått av valgkomite.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karim Boudden
  Foreslått av valgkomiteen.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

Forslag til vedtak
Vedta endringer slik de foreligger.

Sak 9

Vaktmesteransettelse

Forslag fremmet av:
Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling
Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

Forslag til vedtak
Ansette fast vaktmester.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
Styremedlem	Cecilie Eskild	Silurveien 23
Varamedlem	Karim Boudden	Geologsvingen 23

Valgkomiteen

Mona Christensen	Silurveien 37
Lars Grøtterud	Silurveien 33
Camilla Kopperud	Geologsvingen 67 B
Kristin Strømseng	Geologsvingen 51

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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

Generelle opplysninger om Øvre Ullern Boligselskap AS
Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer.
Øvre Ullern Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 516

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Ullern Boligselskap AS har ingen ansatte, men styreleder har i tillegg engasjement fra Obos, som selskapets styresekretær.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

- Anders Engebakken

  Anders har vært i styret i mangfoldige år, bl.a. som HMS-ansvarlig, og kjenner bygningene, området og naboene godt. Han er en stor ressurs for styret og for boligselskapet. - Fremmet av aksjonær Anders Gullerud
- Marianne Måseide

  Foreslått av valgkomiteen.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Kopperud

  Foreslått av valgkomiteen.

Vedlegg

1. OUBS innstilling valg 2024.pdf
2. Tilbud avtale ekstern styreleder Øvre Ullern boligselskap 2024.pdf

- Med Andersen forsvant også trappevask – og vi er nå tilbake til gamle Centrum Renhold for den ukentlige vasken.
- Vi fikk sagt opp og overført traktoren til VA i forbindelse med oppsigelsen.
- Vi har ansatt firma Christian Gulbrandsen som vaktmester og gartner fra 01032024. Han har hjullaster i vekstperiodene og snøryddingsutstyr til vinteren etc.
- Vi er varslet om videre utbygging Silurveien 20 – 22. NÅBO skal bygge der. Salg av leiligheter starter sannsynligvis høsten 2024. Styret har jevnlig kontakt med utbygger.
- Dugnad er planlagt med container og rydding i kjellerne 17-18 juni 2024. Sosial dugnad vil bli gjennomført etter skolestart, august/september.

Fremtidige planer:

Ingen store vedlikeholdsprosjekt er planlagt for 2024, da mye er utført og annet er lagt på is til økonomien er bedre. «Rimelige småjobber» blir utført fortløpende, og følgende er på listen for 2024:

- Å kartlegge behov for maling, utbedring av dører, samt utbedre småsaker på balkonger og oppganger iht liste
- Spyling av tak høsten 2024, om økonomien tillater det.
- Utbedre råte i øvre søppelhus/boder
- Kartlegge sikkerhetstiltak for blokkene, hhv rømningsveier og åpning av luftebalkonger
- Kartlegge Enova-tiltak, inkludert vurdering av strømsparing og vannmålere.

Styreleder vil bemerke at gjennom de 6 årene hun har vært styreleder har det vært et godt samarbeid styremedlemmene imellom. En særlig takk må imidlertid rettes til nestleder Anders Hafsett Gullerud hvis stødige hånd har vært god å ha med når det har stormet som verst.

Takk for meg!

Med vennlig hilsen

Britt Frisell
Styreleder – ØUBS AS

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2023/2024.

Det har vært avholdt 12 styremøter i løpet av perioden.
I tillegg til dette har leder, nestleder og et styremedlem hatt møter med rådgiver hos OBOS i Kværnerbyen, møter som gjelder budsjett og innsparinger, og andre problemstillinger.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger initiert av aksjonærer, hhv september 2023 og februar 2024.

Sittende Styre har jobbet sammen fra 2018 til d.d.

I 2018 overtok Britt Frisell som Styreleder, 1. året fungerte Cecilie Eskild som nestleder, da valgte nestleder ble beordret utenlands i løpet av de første to månedene.

I 2019 ble Anders Hafsett Gullerud valgt inn som nestleder og har sittet siden.

I desember 2018 gikk vi i forlik med Hallmaker for å få avsluttet balkongprosjektet. Etter dette ble denne avdelingen hos Hallmaker nedlagt. Forliket den gang og arbeidet høsten 2018 sparte Boligselskapet for ca. 6 mill som Hallmaker egentlig krevet av oss.
Gjennom gode protokoller fra byggemøter og grundig e-postkorrespondanse med adm.dir. i Hallmaker gikk i forliksmøtet 22. desember 2018 i vår favør.

I etterkant har vi jobbet med korrekte fordelinger for den enkelte aksjonær med tanke på tilvalg etc. Det endelige resultatet ble presentert på generalforsamlingen i juni 2023 og finregnet og ferdigstilt i løpet av høsten 2023. Takk til Cecilie Eskild og Anders Gullerud.

Dette Styret fikk mange utfordringer, ikke bare balkongene og støyen rundt dette. Corona-nedstengning i nesten 2 år førte også til en del «plunder og heft» og forsinkelser.

- **Vi har nådd målet**; Oppgradert alt som var gammelt, utdatert og brannfarlig.
- Nøkkelsystemet er oppgradert
- Vi har satt i stand fyringsanlegget. Fyrkjelen fikk en stor service og fungerer nå veldig bra.
- Vi har, for første gang på over 10 år, et positivt årsresultat!

Da vi begynte denne perioden høsten 2023 var det med flere mål for øye:

- Alle aksjonærer og boenheter skulle ha korrekt og forståelig avregning.
- Vi skulle kunne legge frem en forklaring på brøkene til de ulike leilighetene.
- Vi skulle kunne forklare utregningen av fyringskostnadene for den enkelte leilighet. Spesiell takk til Anders Gullerud for kjempeinnsats med dette arbeidet.
- Vi skulle rydde i avtalene våre for å spare penger og redusere utgifter.
- Vedtektene skulle revideres med tanke på forståelig språk, og oppdateres med korrekte lovhenvisninger.
- Guthorm Hoff as ble sagt opp med virkning fra 01032024
- Vaktmester Andersen as ble sagt opp med virkning fra 01022024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av traktor samt. høyere innbetaling av strøm for el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid utført av Guthorm Hoff, kostnadsført under vedlikehold utvendig anlegg. De fleste store utearbeidene er avsluttet, og eventuelle gjenstående prosjekter er utsatt.
I tillegg så har det vært økninger i kommunale avgifter fra Oslo Kommune som tidligere varslet. Energikostnadene har også i 2023 vært svært høye.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader. Nå har vi nådd rentetoppen, og vi forventer at rentekostnadene blir lavere med årene.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 1 694 513.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Styret har arbeidet iherdig med å få korrekt fordelingsnøkkel etter et omfattede balkongprosjekt som har tidligere ført til at det har vært en skjevfordeling av felleskostnader. Arbeidet har pågått i 3 år og endelig ferdigstilt, og på bakgrunn av det er felleskostnadene ryddet opp i slik at nå på sikt kan få en bedre balanse mellom inntekter og kostnader. Styret har justert ordinære felleskostnader samt innbetaling som skal gå primært til lånene våre.

Dette er det første året på 10 år vi går i et overskudd, og for neste år så er det budsjettert med et større overskudd dersom vi holder oss til fastsatt budsjett.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke satt av mye penger til vedlikehold, ettersom vi nå må spare opp kapital og bygge opp en buffer. For 2024 er det kun planlagt kartlegging, og småreparasjoner. De siste 5 årene har vi gjennomført vedlikehold for flere millioner, og er nå nærmest ajour, og har tettet mesteparten av etterslepet. Avtalene med Anleggsgartner Hoff og Vaktmester Andersen er avsluttet, da behovet er endret til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, og må justere budsjettet deretter. Styret iverksetter tiltak for energibesparing, bl.a. kartlegging av mulige Enova-tiltak, samt reforhandling av strømavtaler.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ullern Boligselskap AS.

Lån
Øvre Ullern Boligselskap AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
Vi har i lenger tid hatt avdragsfrihet på det største lånet vårt, og dette har vi vært svært tydelig på i årsrapporter og generalforsamlinger. Avdragsfriheten løper ut 30.01.25 og da er vi nødt til å betale ned på balkonglånet vårt og da her betaler man iht. sin egen andel av balkongprosjektet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2024. I tillegg er låninnkreving oppjustert og oppvarming nedjustert.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	466 000
Andre varige driftsmidler	17	2	16 816
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 045 402**	**5 092 216**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 747	50 754
Forskuddsbetalte kostnader		0	226 552
Andre kortsiktige fordringer	18	2 000	25 925
Driftskonto OBOS-banken		41 956	36 573
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 392	57 710
Sparekonto OBOS-banken		4 260	934
SUM OMLØPSMIDLER		**98 355**	**398 448**
SUM EIENDELER		**5 143 757**	**5 490 664**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	108 800	108 800
Udekket tap	20	-32 886 805	-32 906 393
SUM EGENKAPITAL		**-32 778 005**	**-32 797 593**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	33 102 794	33 261 433
Borettsinnskudd	22	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 128 894**	**36 287 533**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 846	176 579
Leverandørgjeld		1 415 739	1 714 142
Skyldige offentlige avgifter	23	3 191	77 923
Påløpte renter		172 448	7 836
Påløpte avdrag		12 292	0

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 964 804	8 317 558	9 544 000	10 017 000
Ladeinntekter EL-bil		187 463	165 258	100 000	160 000
Salg anleggsmidler		35 000	0	0	0
Andre inntekter	3	198 146	237 180	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 385 414**	**8 719 997**	**9 644 000**	**10 177 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 218	-224 766	-33 152	-68 000
Styrehonorar	5	-265 125	-235 125	-235 125	-235 125
Avskrivninger	17	-16 814	-219 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 068	-17 350	-30 000	-20 000
Andre honorarer		-12 500	-12 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-214 025	-205 765	-216 300	-227 000
Konsulenthonorar	7	-343 398	-62 124	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 819 569	-4 348 660	-1 125 000	-230 000
Forsikringer		-319 987	-292 651	-320 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 648 407	-1 315 728	-1 493 500	-1 893 500
Vaskeri	10	-12 579	-5 537	0	0
Andre anlegg	11				
Ladekostnader EL-bil		0	-15 990	0	0
Energi/fyring	12	-1 858 881	-1 246 639	-1 200 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-934 223	-809 306	-885 000	-978 000
Andre driftskostnader	13	-1 073 166	-1 465 723	-1 435 500	-1 275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 621 959**	**-10 476 380**	**-7 043 577**	**-6 611 625**
DRIFTSRESULTAT		**1 763 455**	**-1 756 383**	**2 600 423**	**3 065 375**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	7 084	4 612	0	0
Finanskostnader	15	-1 750 951	-1 030 066	-1 506 000	-1 963 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 743 867**	**-1 025 454**	**-1 506 000**	**-1 963 000**
ÅRSRESULTAT		**19 588**	**-2 781 837**	**1 094 423**	**1 102 375**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 781 837		
Reduksjon udekket tap		19 588	0		

Annen kortsiktig gjeld	24	9 353	24 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 792 868**	**2 000 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 143 757**	**5 490 664**

Pantstillelse	25	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.06.2024
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell	Anders Engebakken	Cecilie Eskild

Anders Hafsett Gullerud

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 778 504
Brensel	1 757 256
Lån	1 228 260
Barnehage	360 000
Trappevask	239 904
Parkering	222 300
Eiendomsskatt	215 408
Leie hybel	108 000
Tillegg påbygg	36 772
Strøm barnehage	36 000
Tilbakebetalt for mye bet. p-leie	-17 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 964 804**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 242
Garasjelag	32 299
Regnskapskorrigeringer	105
Tilbakebetalt parkering	-1 475
Salg av traktor	163 975
SUM ANDRE INNTEKTER	**198 146**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 823
Påløpte feriepenger	-4 353
Arbeidsgiveravgift	-44 670
Pensjonskostnader	-2 372
SUM PERSONALKOSTNADER	**-86 218**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 265 125.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 068.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-166 813
OBOS Prosjekt AS	-133 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 010
SUM KONSULENTHONORAR	**-343 398**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 773
Drift/vedlikehold VVS	-12 110
Drift/vedlikehold elektro	-133 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 368 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 886
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 819 569**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-211 499
Vann- og avløpsavgift	-991 011
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-442 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 648 407**

NOTE: 10
VASKERI

Underskudd tidl.år	-165 175
Automatpenger (kto 3614)	3 242
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-12 579
Resultat - underskudd	**-174 512**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Brensel:

Overskudd tidl.år	1 795 550
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB 004)	1 757 256
Driftskostnader (kto 6608)	-
Kostnadsført konto for olje (kto 627)	-1 429 630
Resultat - overskudd	**2 123 176**

Trappevask:

Overskudd tidl.år	189 434
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	239 904
Kostnad renhold (ord. fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-169 313
Resultat - overskudd	**260 025**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-429 251

Strøm oljefyr el.bereder	-1 429 630
SUM ENERGI / FYRING	**-1 858 881**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-115 651
Verktøy og redskaper	-4 230
Driftsmateriell	-21 317
Vaktmestertjenester	-703 852
Renhold ved firmaer	-169 313
Andre fremmede tjenester	-22 856
Kontor- og datarekvisita	-7 036
Trykksaker	-489
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 797
Andre kontorkostnader	-2 238
Porto	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 118
Bank- og kortgebyr	-4 780
Velferdskostnader	-10 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 073 166**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 038
SUM FINANSINNTEKTER	**7 084**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 393 602
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-323 473
Renter på leverandørgjeld	-33 876
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 750 951**

NOTE: 16
BYGNINGER

Bygg	3 345 000
SUM BYGNINGER	**3 345 000**

Tomten ble kjøpt i 1954.
Gnr.28/bnr.516
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER		
Gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-33 626	
Avskrevet i år	-16 813	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-73 326	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 814**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 000**

NOTE: 19
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 136 askjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 299	

Nedbetalt tidligere	-1 775 612	
Nedbetalt i år	0	
		-26 935 911
OBOS-banken		
Opprinnelig 2022	-6 340 044	
Nedbetalt tidligere	14 522	
Nedbetalt i år	158 639	
		-6 166 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 102 794**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 026 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 026 100**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 392
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 799
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 191**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 353
Midlertidig deposita	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 353**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 026 100
Pantelån	33 102 794
Påløpte avdrag	12 292
TOTALT	**36 141 186**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 345 000
Tomt	436 000
TOTALT	**3 781 000**

Redegjørelse for utkast til revisjon av vedtekter Øvre Ullern boligselskap AS.

1. Innledning – generelle prinsipper

Det vises til oppdrag om å gjennomgå selskapets vedtekter, og komme med utkast til revisjon av vedtektene. Vårt utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4). Videre vises det til gjennomgangen av eksisterende vedtekter med styret i møte den 24.4.24.

Vedtektenes funksjon er å utfylle loven for det enkelte boligselskap etter individuelle behov, samtidig som mange bestemmelser tas med selv om reguleringen følger direkte av loven slik at disse skal bli så informative som mulig.

I utgangspunktet er utkastet tilpasset dagens individuelle reguleringer som det er naturlig å videreføre, og der det kan være aktuelt med andre bestemmelser er dette kommentert i punkt 2.

Det er foreslått å benytte ordlyd som samsvarer mest mulig med lov/standardvedtekter slik at man i størst mulig unngår tolkningstvil hvorvidt selskapets vedtekter avviker fra lovens normalordning eller ikke.

Videre anbefales det å ha et klart skille mellom vedtekter og ordensregler og bestemmelser som er vedtatt ved ordinært vedtak av årsmøtet og/eller styret (eller evt. ved avtaleinngåelse). Dette er av betydning for å vite kompetansekravene for å endre bestemmelsene, da eksempelvis vedtekter må vedtas med kvalifisert flertall (2/3), mens vedtak av hhv. årsmøtet og styret kan omgjøres av samme organ. Det vises her til punkt 3.

2. Kommentarer til de enkelte vedtektsbestemmelser (referanse til den enkelte vedtektsbestemmelse i utkast til nye vedtekter).

Forslag til ny tekst i vedtektene er markert med rød skrift, mens forslag til tekst som tas ut av eksisterende vedtekter er markert med gjennomstrekning.

Det er gjennomgående laget overskrifter til bestemmelsene slik at det skal bli lettere å finne frem til bestemmelsene.

§2 Formål og forretningskontor

Det er foreslått å presisere at formålet er å gi bruksrett til egen bolig, slik at det av informasjonshensyn vises til at det er selskapet som er eier av bygningsmassen. Innebærer ingen realitetsendring.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Nytt elektrisk anlegg i blokkene	
2015 - 2015	Drensrør i Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	
2015 - 2015	Fornying av bunnledning	
2015 - 2016	Radonsikring	
2015 - 2018	Nye balkonger	Jamfør generalforsamlingsvedtak i 2015

Nytt sjette til åttende ledd

Det er her tatt inn standardbestemmelser knyttet til mislighold /salgspålegg av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring da dette er bestemmelser som følger direkte av loven.

§9 Aksjeeierens vedlikeholdsansvar

Bestemmelser knyttet til forsikring er foreslått flyttet til ny §11.

Nytt tredje ledd

Det er foreslått å presisere plikten til å rense sluk (også på balkong/veranda).

Nytt femte ledd

Det er foreslått å ta med en bestemmelse om at det er aksjeeier som er ansvarlig for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dette er ikke regulert i borettslagslovens kapittel 5, men i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap anbefales det å ta inn denne presiseringen. For ordens skyld bemerkes det at større saneringer mv. normalt dekkes av selskapets bygningsforsikring.

Syvende ledd

Det er her foreslått å eksemplifisere skader ved innbrudd og uvær i tråd med standardvedtektene. Dette er mer relevante eksempler enn brann- og vannskade som regelmessig dekkes av bygningsforsikringen. Det er også foreslått å fjerne henvisningen til bygningsforsikringen, dekningene under denne samsvarer ikke med fordelingen av vedlikeholdsansvar mellom aksjeselskapet og aksjeeierne. Innebærer ingen realitetsendring.

Tiende ledd
Bestemmelsen har følgende ordlyd:

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Etter gjennomgang av de aktuelle generalforsamlingene foreslås det at man utarbeider et vedlegg enten til vedtektene eller evt. separat som kan gis som informasjon til de andelseiere som ønsker å bygge ut.

Nytt siste ledd

Her er erstatningsbestemmelsene i borettslagsloven tatt inn av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Etter mønster av borettslagsloven/standardvedtekter foreslås det å ta inn bestemmelser også om selskapets vedlikeholdsplikt («restvedlikeholdet). Det er en fordel at retten til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene, samt retten til adkomst ved selskapets vedlikehold, fremkommer av vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring.

§3 – Aksjekapital og aksjeeiere

Siste ledd

Det foreslås å fjerne bestemmelsen om andelsobligasjon (partialobligasjon). Selskapet benytter i dag aksjeeierbok og det er ikke tinglyst noen fellesobligasjon på eiendommen. Innebærer ingen realitetsendring.

§4 – Overdragelse av aksjer

Første ledd

Det foreslås også her å stryke henvisningen til andelsobligasjon. Innebærer ingen realitetsendring.

Andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsene i borettslagslovens §4-2 av informasjonshensyn, herunder begrensningen på 10%. Innebærer ingen realitetsendring.

§5 - Boretten

Første ledd

Det er her endret til ordlyden i borettslagslovens §5-1. Innebærer ingen realitetsendring.

Nytt andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsen i borettslagslovens §5-11 (2) av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§ 6 Bruksoverlating

Femte ledd

Tatt med at juridisk person også kan overlate bruken av boligen i tråd med borettslagslovens §5-6 (1). Innebærer ingen realitetsendring.

Siste ledd

Her er regelen om korttidsutleie korrigert med riktig lovhenvisning og korrekt tidsperiode. Begrensningen på 30 dager kan ikke fravikes i vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring, da dagens regulering i vedtektene er ugyldig.

§8 Bruk av bolig og fellesareal

Første ledd

Det er her foreslått å endre ordlyden i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap og henvise til den alminnelige aktsomhetsnormen.

(eksempel ved avvik mellom regnskap og budsjett for regnskapet som behandles, eller endringer i budsjett for inneværende år.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

Det er foreslått å presisere at ved sameie i aksje/bolig kan det bare avgis en stemme pr. aksje.

Det foreslås at også andre enn styreleder kan være møteleder på generalforsamlingen, og det har også vært vanlig i selskapet å velge annen møteleder under konstitueringen.

Videre er det tatt inn begrensningen mot å fatte vedtak som ikke er angitt i innkallingen, samt de alminnelige flertallskrav etter aksjeloven. Det er tatt med mulighet for direkte vedtak ved valg, samt å avgjøre saker med loddtrekning ved stemmelikhet (alternativet ville vært at møtelederen stemme blir utslagsgivende iht. aksjelovens §5-17).

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Det foreslås å ta inn aksjelovens bestemmelser om flertallskrav til vedtektsendringer.

Videre er det vist til de konkrete lovbestemmelsene som gjelder selskapet etter borettslagslovens §1-4.

4. Ordensreglene

Ordensreglene er gått gjennom, men det er ikke foreslått endringer i de reglene som regulerer "husorden". Denne type reguleringer ("de egentlige ordensregler") bør vurderes av styret som har kunnskap om sameiets drift og de problemstillinger som oppstår.

Selskapets ordensregler inneholder imidlertid også bestemmelser om vedlikehold og bruksoverlating (fremleie) i punkt 7 og 8. Dette skaper problemer da det kan være avvik mellom reglene, og i tillegg vil det der reglene samsvarer bli uklarhet hvilket flertallskrav som gjelder for endring av regelverket (hhv. simpelt flertall for endringer i ordensreglene og kvalifisert flertall for vedtektsendringer).

Vedtektene hør helst omfatte hele regelverket om vedlikehold, bygningsmessige forandringer/ installasjoner og bruksoverlating. Ordensreglene kan beholdes med kun de generelle reglene om "husorden" slik det er vanlig.

Oslo, 10.06.24

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

e-post: henning@ahw.no
mob: 990 30 906

§11 Forsikring

«Huseierforsikring» er endret til bygningsforsikring.

Reguleringen av tilfeller der aksjeeier skal betale egenandel er endret i tråd med kontrollansvaret i borettslagslovens §5-13.

Henvisningen om dekning fra selskapet ved «andre tilfeller» er foreslått fjernet da denne er misvisende – forsikringsdekning mellom bygnings- og innboforsikring korresponderer ikke med vedlikeholdsplikten mellom selskapet og aksjeeier.

Tilsvarende er bestemmelsen med henvisning til uaktsomhetsansvaret (og forsettlig adferd) fjernet, da det er innført kontrollansvar i borettslagsloven (som er en lavere terskel for ansvar), jf. §9 nytt siste ledd.

§12 Felleskostnader

Lagt til «fordelingsnøkkel» i teksten, og tatt med at tillegget reguleres i tråd med ordinære felleskostnader (som også har vært praktisert). Tillegget skal da være likt pr m2. over tid for samtlige leiligheter som er utbygd. Det er også satt inn selve fordelingsnøkkelen for fyringsutgifter i bestemmelsen.

§13 Pantesikkerhet

Fjernet henvisning til andelsobligasjon som ikke benyttes lenger.

§14 Styret og dets vedtak

Ordlyden er endret for å presisere at det er generalforsamlingen som velger styret, og styreleder ved særskilt valg. Videre er det foreslått at styret selv velger nestleder som er det mest praktiske.

Videre er ordlyden endret noe for å sikre kontinuitet i styret, da det ofte kan skje at noen fratrer før funksjonstiden er over.

§16 Generalforsamling

Det er her foreslått å endre innkallingsperioden i tråd med det som er vanlig for boligselskap (8-20 dager for eierseksjonssameier og borettslag). Det kan være behov for rask behandling i generalforsamling, og 8 dager anses som tilstrekkelig for å varsle aksjeeiere i boligselskap.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

For årsberetning er det tatt inn at denne kun skal behandles dersom den foreligger. Det er ikke lenger krav om årsberetning (nye regler om regnskap for mindre foretak), men normalt vil styret i boligselskap likevel avlegge en årsberetning.

Det foreslås å fjerne krav om at budsjett skal behandles på alle ordinære generalforsamlinger. Det er ikke vanlig å behandle budsjett for inneværende år på generalforsamling i boligselskap. Budsjettering foretas normalt av styret høsten før regnskapsåret, og vil i tilfelle kun være en orienteringssak. Det er imidlertid vanlig at det kan stilles spørsmål ved budsjett til regnskapet

VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	Aksjenummer
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

~~Til hver aksje hører et leieboerinnskudd med en tilknyttet andelsobligasjon. Aksjen og andelsobligasjonen kan ikke overdras uavhengig av hverandre.~~

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer ~~med tilhørende andelsobligasjon~~ kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

~~Med unntak for de juridiske personer som er nevnt i § 4-2 i lov av 6. Juni 2003 om borettslag, kan kun fysiske personer være aksjeeiere.~~

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene ~~rådende forhold~~. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På utearealet må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. ~~brann- og vannskade som ikke måtte bli dekket av forsikringen.~~

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 ~~Eierseksjonsloven §4 siste ledd~~ er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig. ~~Leieperioden skal ikke overskride mer enn 30 døgn sammenhengende.~~

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. ~~ta godt vare på boligen og fellesarealene.~~

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring. ~~tegner forsikring i eget navn av innbo, apparater og annen bygningsmessig innredning m.v. i egen bolig.~~

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

~~Oppstår det skade i en bolig som er dekket av selskapets huseierforsikring, og skaden er en følge av svikt i bygningsmessig bestanddel, apparat eller innretning som aksjeeieren har plikt til å vedlikeholde, reparere eller skifte ut, skal aksjeeieren betale egenandelen. I andre skadetilfeller skal egenandel og eventuell utbedringskostnader som ikke dekkes av forsikring, betales av selskapet.~~

~~I tillegg til det som er bestemt foran, svarer aksjeeieren for forsettlig eller uaktsom opptreden som medfører skade på egen bolig eller på felles bygningsdeler. Dekkes skaden av selskapets bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen.~~

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. ~~Styreleder og ett styremedlem er på valg det ene året, og nestleder og det andre styremedlemmet er på valg året etter.~~ For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell ~~og~~ årsberetning~~en~~ fra styret
- ~~Styrets forslag til budsjett~~
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen ~~og andelsobligasjonen~~ fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

~~Selskapet ledes av et styre på fem medlemmer; leder, nestleder og tre styremedlemmer.~~ Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

~~Generalforsamlingen ledes av styrets leder, som skal sørge for at det settes opp protokoll.~~
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

~~Disse vedtektene suppleres med bestemmelsene i aksjeloven, samt de bestemmelser i lov av 6. Juni 2003 om borettslag som er gjort gjeldende for boligaksjeselskaper~~

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2024

Valg av styre

I 2024 skal det velges ny styreleder, ett styremedlem for to år, ett styremedlem for ett år, ett varamedlem for ett år og tre medlemmer til valgkomité for ett år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetningen, men samtidig fornyelse, objektive samlende kandidater, samt hensyn til kompetanse, kjønn og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Valgkomiteen foreslår en ekstern styreleder. En ekstern styreleder vil kunne bidra til bedre systematisering og organisering av driften, slik at forholdene ligger bedre til rette for å velge en intern leder igjen etter ett år eller to. En ekstern styreleder vil kunne håndtere uenigheter internt i boligselskapet på en objektiv og profesjonell måte. Videre vil det være en fordel å kunne dra nytte av og tilgang på ressursene til et advokatfirma hvor flere har god kompetanse på eksterne styreverv i borettslag og sameier i tillegg til juridisk kompetanse.

Honorar til dagens styreleder er kr 100.000 pr. år. Honorar for ekstern styreleder vil være kr. 222.000 per år. Kostnadene til juridisk bistand som styret i dag har kan bespares med dette oppsettet. Det blir også økt forutsigbarhet gjennom en fastpris. Erfaringsvis kan det også oppnås besparelser ved at eksisterende avtaler med leverandører, banker og forsikring reforhandles, og gevinster av at styreoppgavene systematiseres bedre. Valgkomiteen foreslår at ekstern styreleder gjelder for ett år i første omgang, med en evaluering av ordningen før neste valg i 2025.

Vedlagt avtaleutkast fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS.

Status for dagens styre er:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – ikke på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 (overtok etter Cecilie Heck Nygård)- på valg for to år

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – på valg for ett år

Varamedlem: ingen (var opprinnelig Karim Boudden) – på valg for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS - velges for ett år

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 - velges for to år

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – velges for ett år

Varamedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – velges for ett år

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Gina Kristiansen Borgersrud er 38 år og er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen. Hun har jobbet med bolig- og eiendomsrett i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten siden 2015, og har hele perioden hatt styrelederverv i større boligselskap i Oslo-området. Boligselskapene har vært ulike, både i beliggenhet og type bygningsmasse (både blokk og rekkehus). Etter mange år som styreleder har hun tilegnet seg bred erfaring innenfor det vide spekteret av problemstillinger som kan oppstå i et boligselskap, både det rent juridiske, men også det som angår mellommenneskelige relasjoner.

Hun beskriver seg som engasjert, nysgjerrig og løsningsorientert, og trives svært godt i samspill med mennesker på tvers av bakgrunn og kompetanse.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Øvre Ullern Boligselskap AS** org nr. 921 447 264 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **1 år** fra ordinær generalforsamling 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på Selskapet generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i Selskapet skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølgning og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / Selskapet styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.

Marianne Måseide er 53 år og bor i Silurveien 29. Flyttet hit i mai 2023. Hun har lang fartstid som daglig leder, kontorleder og økonomileder fra forskjellige bedrifter. Marianne har sittet som styreleder i forrige sameie i 7 år, samt har sittet i styret i Goodiebags Agentene. Hun har tatt styresertifikat hos Board Company. Pr 1. juni sitter hun også i styret for Tempo Sports Group og Adampour Eiendom. I jobben hennes i Hold Norge Rent var det hennes oppgave å presentere regnskapet for styret på alle 6 møtene hvert år, samt føre protokoller og fikk gjennom jobben der god innsikt i styrearbeid.

Marianne ønsker seg et sameie med god dialog og godt samarbeid og tenker hun kan være med på å bidra til forandring. Hun ønsker å bidra til en mer transparent kommunikasjon mellom styret og aksjonærene. Hun brenner for godt dugnadsarbeid, og håper dette kan komme på plass igjen.

Camilla Kopperud er 50 år og bor i Geologsvingen 67B med sin sønn på 14 år. Hun flyttet hit i år 2015. Hun har jobbet som salgsleder hos Onepark AS i 4 år, og tidligere som kommersiell sjef i samme bedrift. Før det jobbet hun hos David-Andersen Concept AS som administrasjonssjef og selger i 12 år. Parallelt med dette var Camilla leder for et forretningsnettverk med 50 partnere under paraplyen BNI Norge fra 2015 til 2023.

Camilla har ikke erfaring fra styreverv, men har sittet i valgkomiteen for ØUBS i 3 sesonger. Viktigste egenskaper er at hun er god til å organisere, er engasjert og uredd. Ønsker å jobbe i et styre og aksjelag som er mer sammensveiset, hvor man kan møtes på felles dugnad, arrangere sommerfest og byttemarked, eller andre sosiale sammenkomster.

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Camilla Kopperud Kristin Strømseng Lars Grøtterud Mona Christensen

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp Selskapet forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta Selskapet korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Selskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 222.000,- pr år** (kr. 18.500, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Gina Kristiansen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

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.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta endringene slik de foreligger.
>
> **Vedtatt.**
>
> ✓ **Det ble i tillegg foreslått to endringer fra det ordinære forslaget.**
>
> **1. Det ble fremmet et forslag om å legge til "vedlikehold" som tilleggstekst i paragraf 12 som ikke ble vedtatt.**
>
> **2. Det ble fremmet et forslag om endre ordlyd i paragraf 14 til: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer" som ble vedtatt.**

8. Vedtekstendringer - beboer

Fremmet av: Merete Medle

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonørene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvre Ullern Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 921447264
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 21
Totalt antall stemmeberettigede: 52
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:**
> Henning Hoel foreslås som møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for 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.**

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 Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Magne Svor foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.
✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Gina Kristiansen Borgersrud

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Måseide

Følgende stilte til valg:
Britt Frisell
Marianne Måseide

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karim Boudden

Følgende stilte til valg:
Karim Boudden
Anders Engebakken

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Britt Frisell

Følgende stilte til valg:

indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Vaktmesteransettelse

Fremmet av: Bente Sjøvaag Olafsen

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling
Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valgkomite

Status for dagens valgkomite:

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

Møtedato: 12.02.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Bjørnsletta Skole, Åsfjordet 5

Til stede: 35 aksjonærer, 60 representert ved fullmakt, totalt 95 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ajay Paul Singh.

Møtet ble åpnet av Britt Frisell.

Konstituering

1. **A) Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
   Vedtak: Vedtatt.

   B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

   C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Hans Morten Synstnes foreslått.
   Vedtak: Valgt.

   D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag

2. **A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt**
   Saksframstilling: Se innkalling

   Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte
   Vedtak: Det ble gjennomført en votering og det ble registrert 37 stemmer for og 58 imot. Saken ble ikke vedtatt.

B) Dekning av eksterne advokatkostnader
Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig
Vedtak: Det ble gjennomført en votering og det ble registrert 37 stemmer for og 58 imot. Saken ble ikke vedtatt.

C) Informasjon fra forretningsfører
Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.
Vedtak: Forslagstiller trakk saken.

Møtet ble hevet kl.: 18.20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henning Hoel /S/

Fører av protokollen
Navn: Ajay Paul Singh /S/

Protokollvitne 1
Navn: Hans Morten Synstnes /S/

Dette gjaldt brenselsregnskapet. Dette ble endret til en sak man måtte stemme over. Balkongregnskapets tall ble også endret da utenforstående advokater påpekte utvidelse av balkonger ikke kunne komme inn under felleskostnader. Dette ble derfor også endret. Når styret sendte den første innkallingen, må de igjen ha fått feilinformasjon fra Obos hvorfor sendte styret ellers ut innkallingen, og hvorfor endret de det vare dager etterpå. Styret måtte da gå ny runde med advokatene for å endre tallene fra 22 mill til 12 mill i innkallingen . Har denne endringen også vært med å påføre boligselskapet større merkostnader?
De eksterne advokaters informasjon til styret, har indirekte bistått styret til å endre innkallingen på generalforsamlingen 2023, og gjort den lovlig.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte.

Styrets innstilling:

Styret legger hvert år frem regnskap for foregående år frem for generalforsamlingen for behandling og evt. godkjenning iht. vedtektene og aksjeloven. Det er uklart hvilken dokumentasjon kostnader forslagsstiller mener skal redegjøres nærmere for. Hvis det gjelder kostnader for regnskapsåret 2023 vil disse på vanlig måte behandles på ordinær generalforsamling 2024, der regnskap med noter fremlegges og som generalforsamlingen skal behandle og eventuelt godkjenne på vanlig måte.

Videre refererer saksfremstillingen til merkostnader man er påført grunnet feilinformasjon fra Obos advokatene og prosjektleder i 2015. Styret er uenig i premisset da Obos etter styrets syn har ikke feilinformert styret, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styret vil for tidligere regnskapsår vise til innkallingene til ordinær generalforsamling hvor alle kostnader fremgår med noter, og samtlige av disse er behandlet og allerede godkjent av generalforsamlingen.

Forslagsstiller har i saksfremstillingen rettet flere spørsmål og påstander knyttet til saksbehandlingen. Styret ønsker å presisere at påstandene her er feil, og at Styret ikke har trukket innkalling basert på informasjon fra utenforstående advokat. Dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS avholdes mandag 12 februar 2024 kl. 17:30 på Bjørnsletta Skole, Åsjordet 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG**

A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt.

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Styret må fremlegge dokumentasjon av merkostnader alle aksjonærer har blitt påført av Obos advokatene/prosjektleder grunnet feilinformasjon gitt i 2015 og senere. Prosjektleder kostet over 2 millioner for å bistå, så alt skulle gå riktig for seg 2015.
Ekstra kostnad fra advokater ved videre utredning/ innkalling til generalforsamling 2023. Kostnader som følge av utsettelse/ending av begge saker som var ved innkalling. Det ble merkostnader da styret måtte endre innkallingen, fordi de hadde blitt rådet feil av Obos. Endringen var en direkte konsekvens av utenforstående advokaters gjennomgang av saken, og deres brev til styret. Styret måtte endre både saken med balkongregnskapet, og orienteringssaken- brenselsregnskapet. Alle beboere har blitt påført merkostnader i den forbindelse.
Mange aksjonærer både i blokker og klatrehus spør.
Hvorfor trakk styret innkallingen dagen etter de hadde mottatt orientering fra utenforstående advokat?
Hvorfor trakk styret innkallingen tilbake når de hadde fått bistand fra Obos til å sende ut innkallingen ? Hadde de fått feilinformasjon nok en gang?
Fikk styret nå plutselig kontra beskjed fra obos om at de ikke kunne sende dette som orienteringssaker?
Hva var det som gjorde at Obos advokatene og styret endret innkallingen?
Hvorfor sendte de ut innkallingen og trakk den umiddelbart?
Styret endret innkallingen fordi sakene ble påpekt som ulovlig, fra eksterne advokater som gikk styret i sømmene.
Man har ikke lov til å ta endring av vedtekter som en orienteringssak. Dette burde Obos advokatene vite og ikke råde styret til å sende det ut i innkallingen.

Styrets innstilling:

Etter styrets vurdering har ikke Obos gitt motstridende råd eller feilinformasjon, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger. Styret anser saken ferdig utredet pr ordinær generalforsamling juni 2023.

Styret mener at generalforsamlingen bør avvise forslaget, da dette kun vil medføre advokatkostnader for å vurdere krav som etter styrets vurdering ikke har noe grunnlag og ikke kan føre frem. For ordens skyld presiseres det også at et eventuelt krav normalt foreldes 3 år etter at en forpliktelse er misligholdt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Oslo 2/2.2023
I styret for Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Anders Engebakken Cecilie Eskild Karim Boudden

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

B) Dekning av eksterne advokatkostnader

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Se sak A)

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet forespørselen om dekning av advokatkostnader, men har avvist dette da kostnadene etter styrets syn ikke er felleskostnader som skal dekkes av selskapet/aksjonærene i fellesskap.

Fra Styrets side vil vi gjøre oppmerksom på at verken Styret eller Obos har lagt vekt på, eller benyttet informasjon/vurderinger fra ekstern advokat.

Etter Styrets vurdering har likevel Generalforsamlingens som selskapets øverste organ kompetanse til å vedta at bistanden dekkes dersom flertallet mener at kostnadene bør bæres av selskapet.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

C) Informasjon fra forretningsfører

Forslagstiller: Bente Olafsen

Sakfremstilling Mange beboere men at vi burde få en kompensasjon fra Obos hvis de har rådet styret feil i flere saker. Vi ber derfor om en skriftlig forklaring fra Obos advokatene på hvorfor råd fra obos advokaten/ prosjektleder er motstridende fra vedtak 2015 og 2022. Obos og prosjektleder Thale var med på møte i 2015.
Hvis boligselskapet var rådet feil av Obos, krever vi at styret igangsetter tiltak på vegne av aksjonærene i boligselskapet, for å få disse kostnader dekket. Alle beboerne i selskapet har blitt påført store unødvendige merkostnader.

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 12.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201508737-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39	Eiendom:	28/516/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse for deler av tiltaket - Geologsvingen 2-8, 67 og Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for balkonger, mottatt 14.12.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for balkonger i Geologsvingen 67 A og B.

Gjenstående arbeider

Utvendige malerarbeid og flislegging må utsettes på grunn av frostfare.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

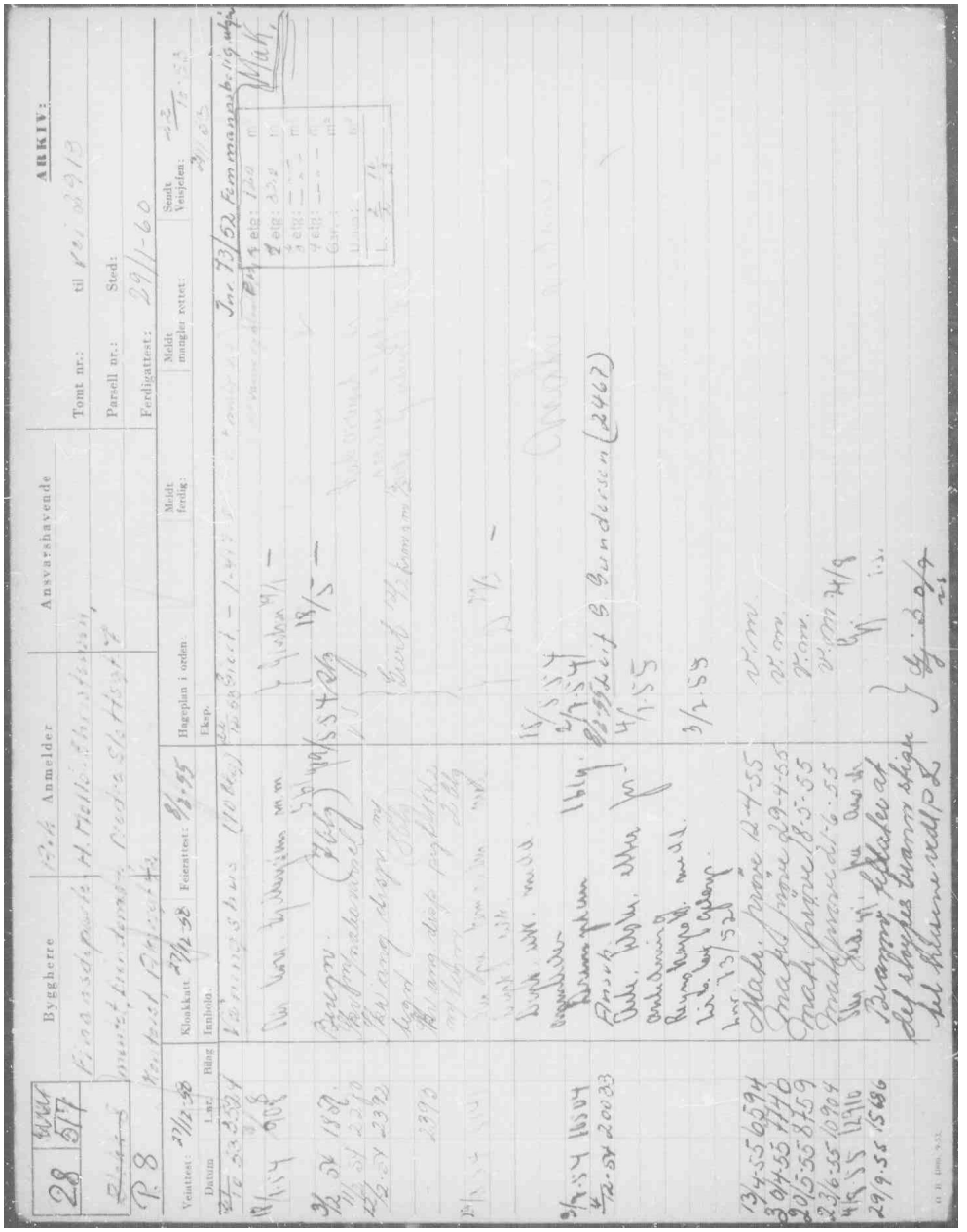
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår for ferdigattest

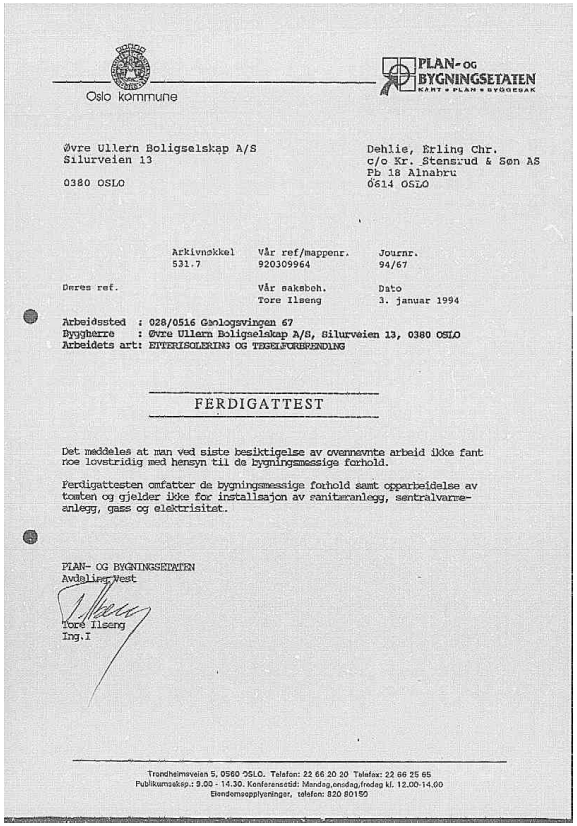
Når du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
-



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: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Silurveien 13

0380 OSLO

Dehlie, Erling Chr.
c/o Kr. Stensrud & Søn AS
Pb 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920309964	94/67
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	3. januar 1994

Arbeidssted : 028/0516 Gønlogsvingen 67
Byggherre : Øvre Ullern Boligselskap A/S, Silurveien 13, 0380 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG TEKKEFORBRENDING

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2017 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, thale.scheie@obos.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SØRCONSULT AS
Vollsveien 4
1366 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.03.2021
Nikolai Sørbye	202012621 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Airin Manuli	

Adresse:	GEOLOGSVINGEN 67 B	Eiendom:	28/516
Tiltakshaver:	BYGGMESTER NETELAND AS	Søker:	SØRCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Geologsvingen 67 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende utsparing i betongvegg, mottatt 05.03.2021.

Dere 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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Airin Axelsen Manuli - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

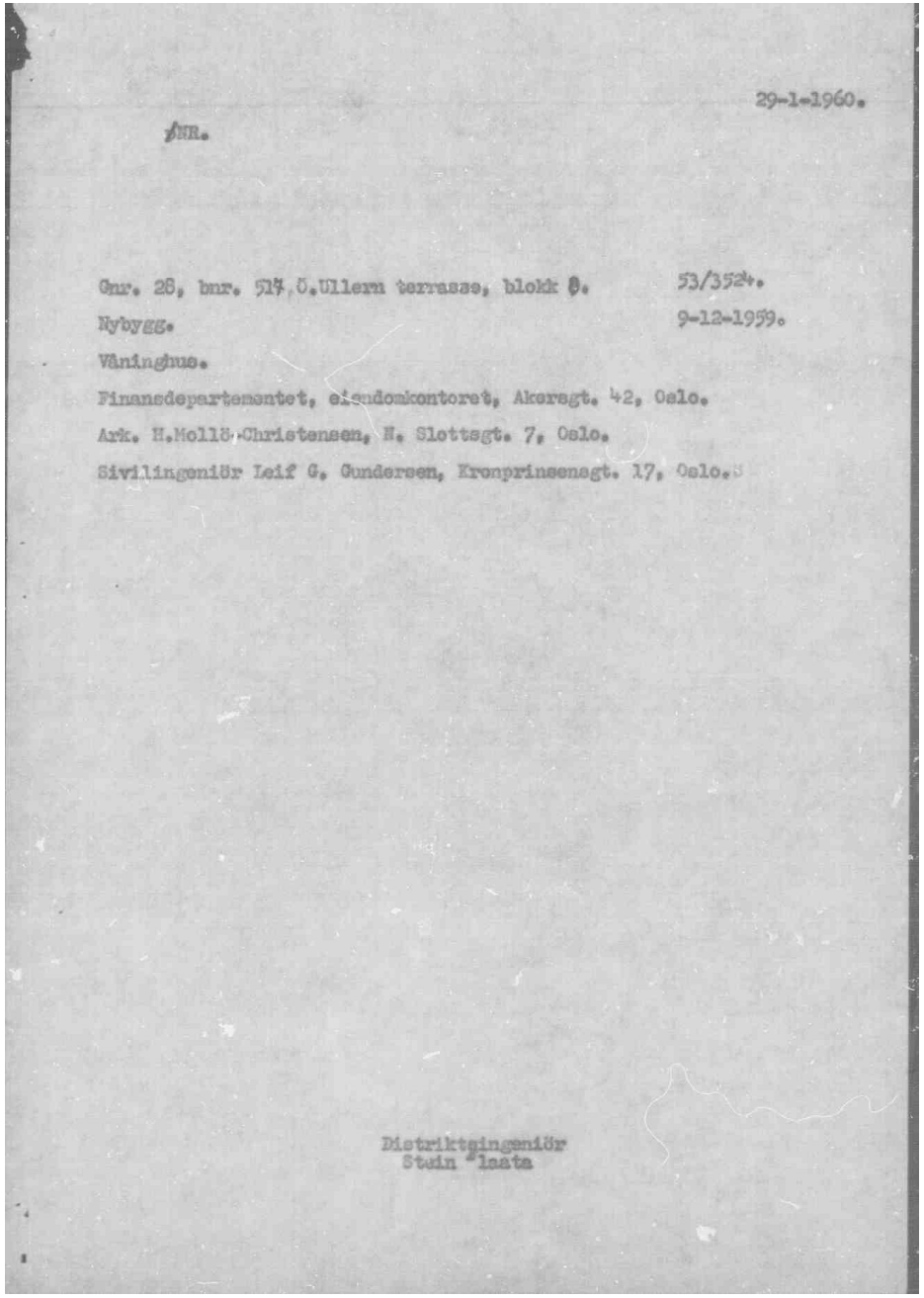
Kopi til:
BYGGMESTER NETELAND AS, Postboks 74, 2021 SKEDSMOKORSET

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



29-1-1960.

ÅNR.

Gnr. 28, bnr. 516, Ø.Ullern terrasse, blokk B. 53/3524.
Nybygg. 9-12-1959.
Våningshus.
Finansdepartementet, eiendomkontoret, Akersgt. 42, Oslo.
Ark. H.Mollè-Christensen, H. Slottsgt. 7, Oslo.
Sivilingeniør Leif G. Gundersen, Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Distriktsingeniør
Stein Haata

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201508737 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Elisabeth Alvilde Stalvik	Dato: 07.05.2021

Adresse: GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39
Eiendom: 28/516/0/0
Tiltakshaver: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Geologsvingen 2-8 - 67 -Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som medfører etablering av nye utenpåliggende balkonger, mottatt 26.04.2021.

Dere 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 201508737			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	15313	30.12.2015	6/7
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/11
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/12
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 112	30.12.2015	6/13
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 124	30.12.2015	6/14
Typisk etasjeplan, Silurveien	A 120	30.12.2015	6/15
Fasade vest, Silurveien 19-39	A 121	30.12.2015	6/16
Fasade sør, Silurveien 19-39	A 122	30.12.2015	6/17
Fasade nord, Silurveien 19-39	A 123	30.12.2015	6/18
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 67	A 130	30.12.2015	6/19

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Verdich AS
Alvheimveien 9 E
0198 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201311301-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Arne Bustad	Dato: 10.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass: GEOLOGSVINGEN 67B
Eiendom: 28/516/0/0
Tiltakshaver: Gjermund Tangen
Adresse: Bakkeveien 17, 0281 OSLO
Søker: Verdich AS
Adresse: Alvheimveien 9 E, 0198 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GEOLOGSVINGEN 67 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201311301			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			4/5

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2014 av:

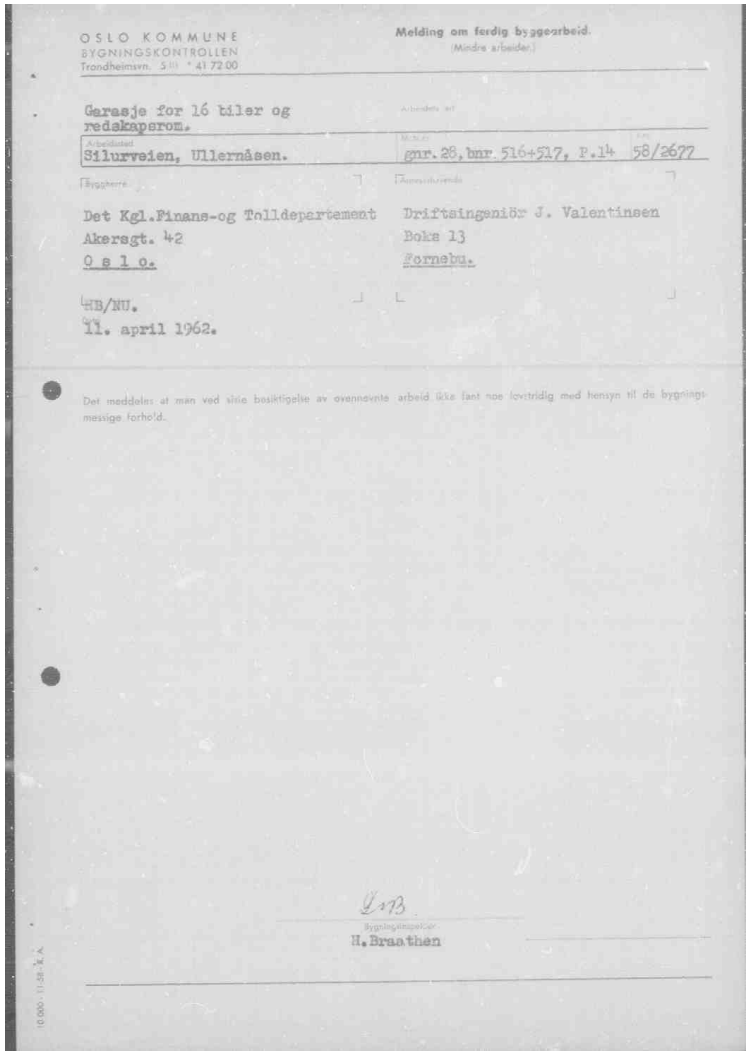
Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Garasje for 16 biler og redskaperom.

Arbeidssted: Silurveien, Ullernåsen.

Gnr. 28, bnr. 516+517, F.14 58/2677

Byggherre: Det Kgl.Finans-og Tolldepartement
Akersgt. 42
O s l o.

Arkitekt: Driftsingeniör J. Valentinsen
Boks 13
Fornebu.

HB/NU.
11. april 1962.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Braathen

10 000 · 11-58 · K.A

Snitt A-A og fasader, Geologsvingen 67	A 131	30.12.2015	6/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

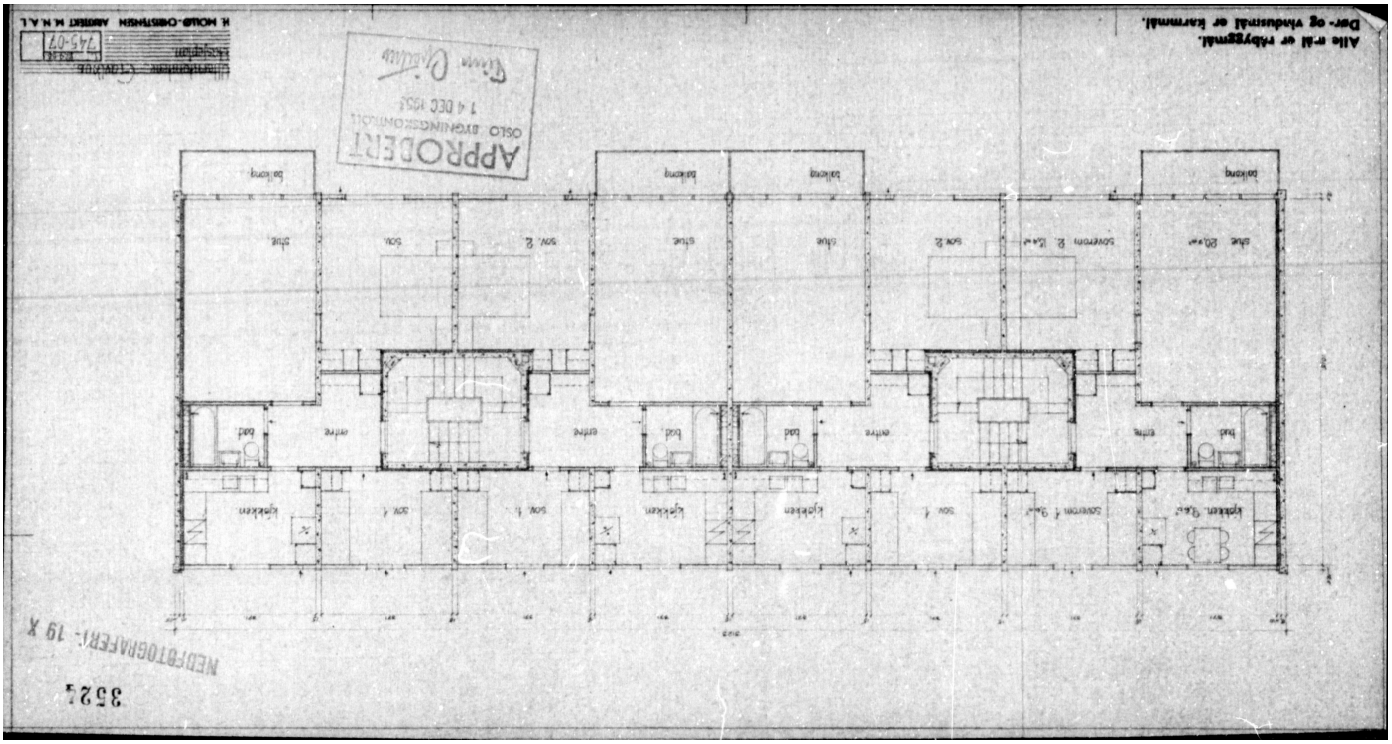
Klagefristen er tre uker

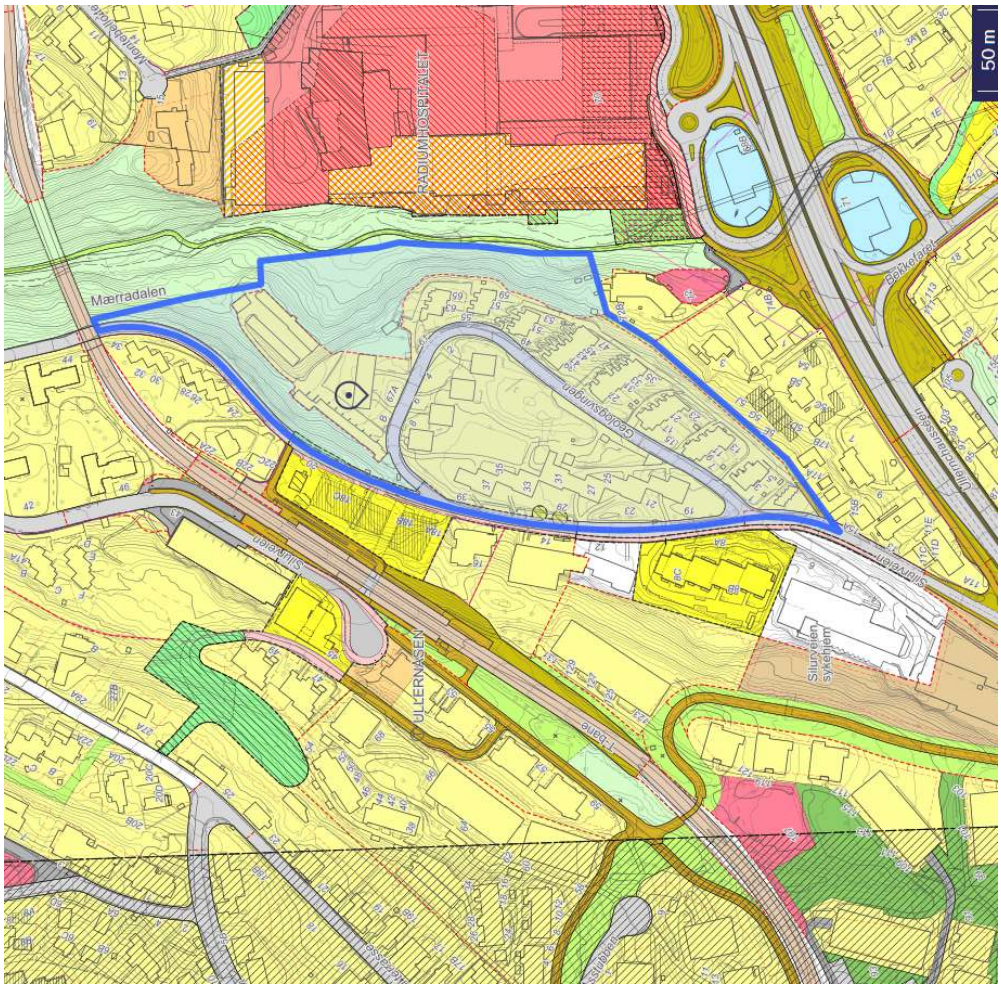
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO


APPRODERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
14 DEC 1951
NEDFOTOGRAFERT: 19 X
3521


50 m
RADIUMHOSPITALET
Mærradalen
Geologisvingen
Ullernåsveien
Ullernåsen
ULLERNÅSEN
Stiftelsen Skolegården

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

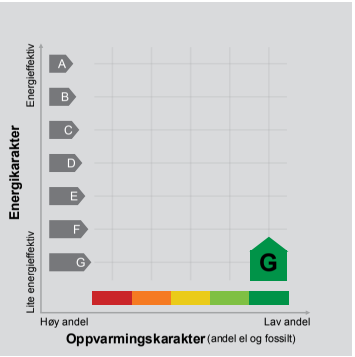
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geologsvingen 67B
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80070993
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-195457
Dato	04.12.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Geologsvingen 67B

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 🚗 5.1 km

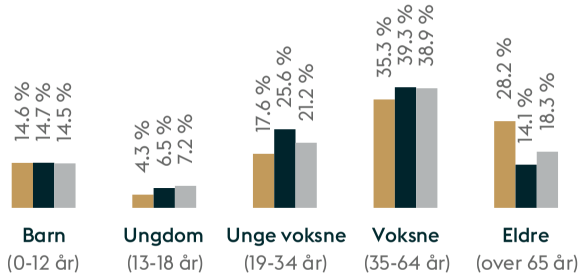
Offentlig transport

Ullernåsen	Linje 1, 2, 3, 5	4 min 🚶 0.2 km
Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	10 min 🚶 0.8 km
Ullern	Linje 13	14 min 🚶 1.2 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚗 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 10 km

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	6 min 🚶 0.5 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	80 barn	10 min 🚶 0.8 km
Slalåmveien barnehage (1-5 år)	60 barn	13 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bestum skole	13 min
Ullern Tennisbaner	14 min
Ullern Trening	9 min
Velværelset Treningsstudio	23 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



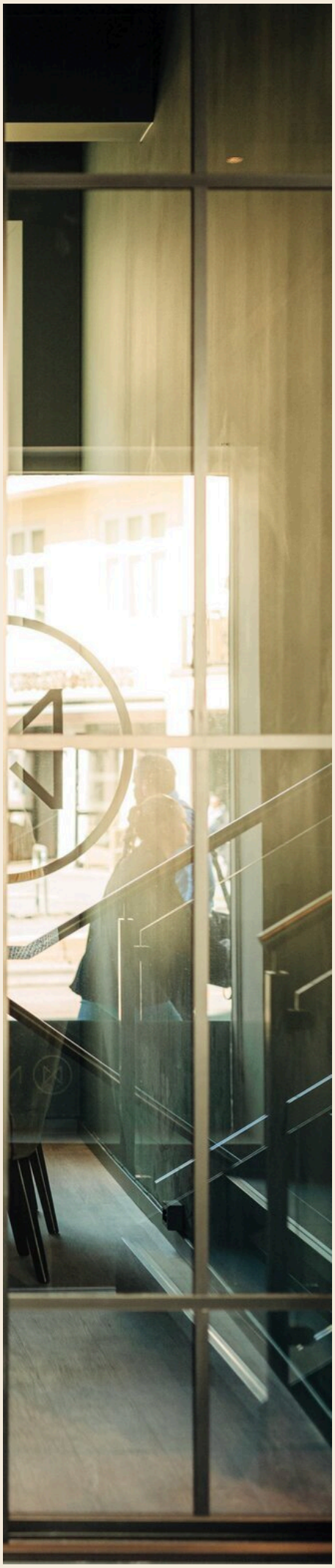
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

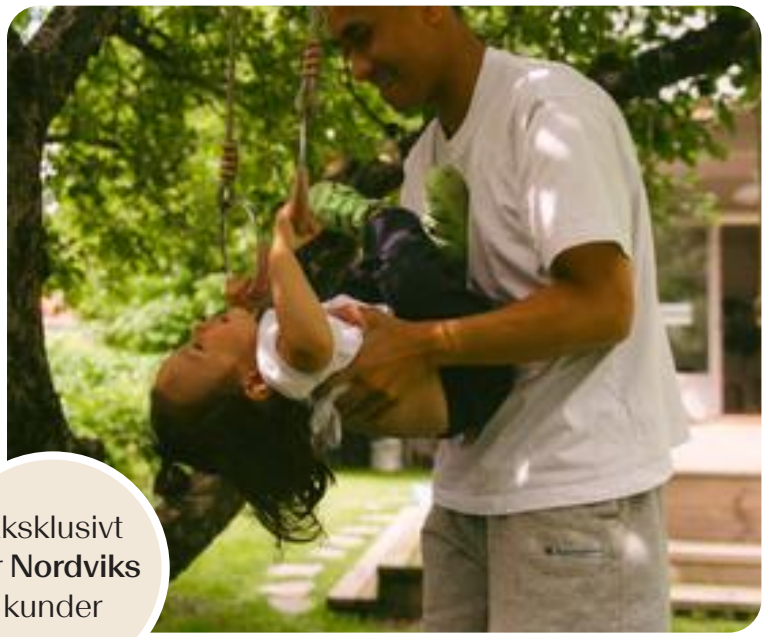


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: **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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0408/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geologsvingen 67B 0380 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 516 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: