Myrhaugen 35A



Velkommen til

Myrhaugen 35A



Salgsoppgaven produsert 3. august 2025

Røa / Ullerntoppen

Påkostet(2024/25) 4-roms utsiktsleilighet - 162m² BRA - To vestvendte terrasser - Garasje - To bad, vaskerom og badstue

Prisantydning	12 490 000,-
Fellesgjeld	53 032,-
Omkostninger	314 920,-
Totalpris	12 857 952,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 908,-
BRA-i	133 kvm
Totalt BRA	162 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1979

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En sjelden mulighet på Røa/Ullerntoppen!

Denne eksklusive utsiktsleiligheten over to plan (3./4. etasje) kombinerer gjennomtenkte løsninger med høy kvalitet og fantastisk utsikt.</B>

Leiligheten har to solrike vestvendte terrasser på til sammen 30 kvm, en luftig stue-/kjøkkenløsning med moderne kjøkkeninnredning fra Strai, tre gode soverom, walk-in, to stilrene bad, vaskerom og badstue. Smakfullt oppgradert med fiskebensparkett, varmefolie i gulv og gasspeis.
Garasjeplass medfølger.

Fredelig beliggenhet med marka som nærmeste nabo.

Høydepunkter:

- Betydelig påkostet/oppusset i 2024/25
- Gasspeis og varmefolie i flere gulv
- Lekkert kjøkken fra Strai
- Innredning fra Tapwell
- Tre soverom og walk-in
- Varme i gulv
- Badstue
- Garasjeplass
- Utebod og tre eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	133 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	162 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning og bad.
BRA-e: 22 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 13 kvm. terrasse
TBA: 17 kvm. terrasse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, tre soverom, bad/vaskerom, badstue og omkledningsrom.
Total BRA: 73 kvm.

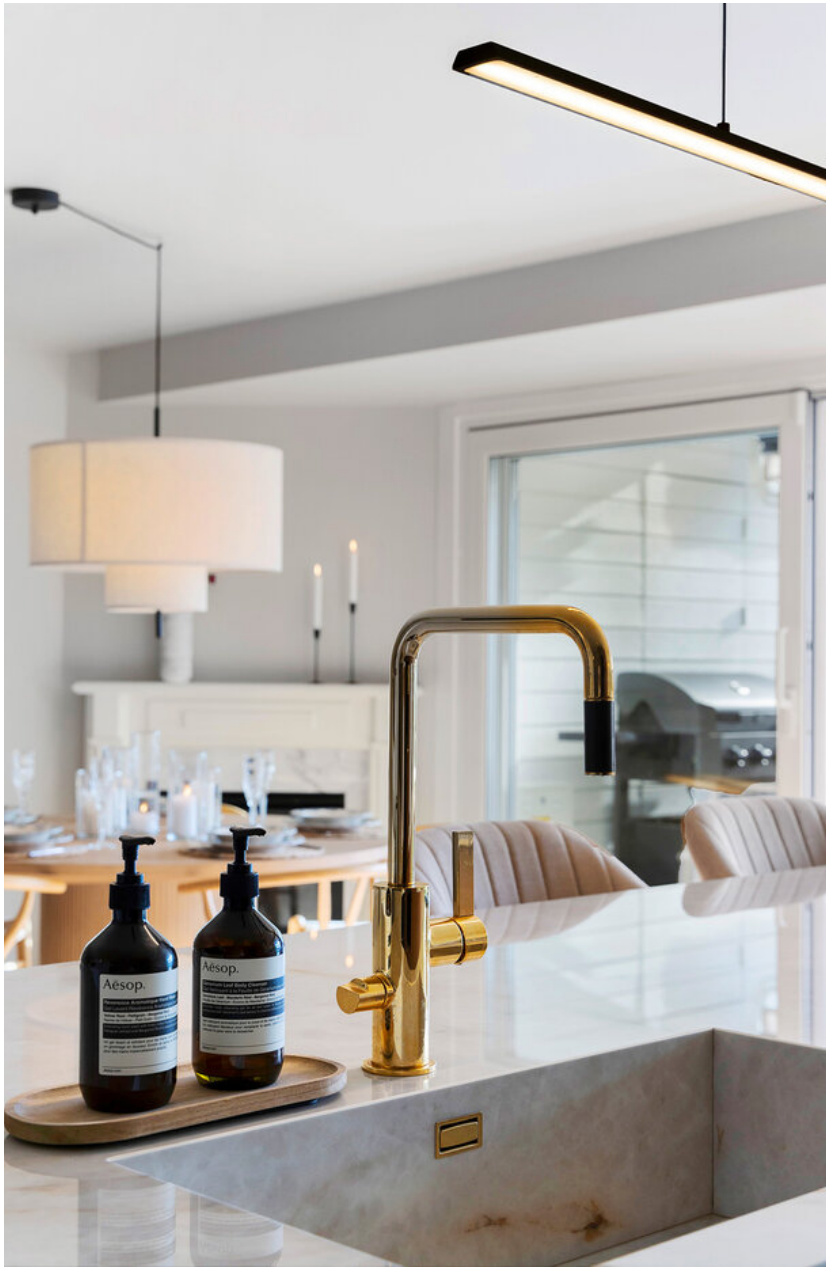
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.










Aésop.
Aésop.









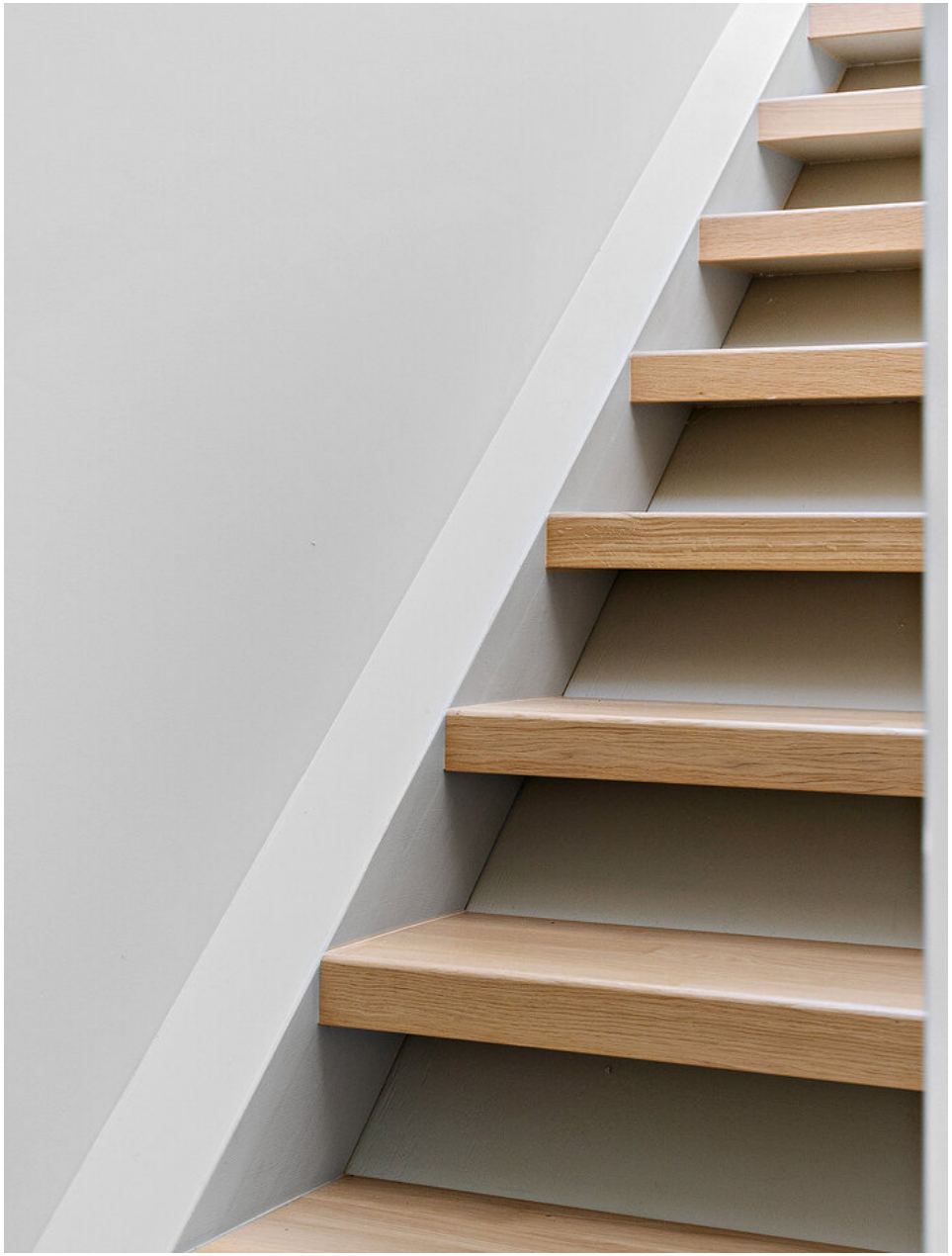
















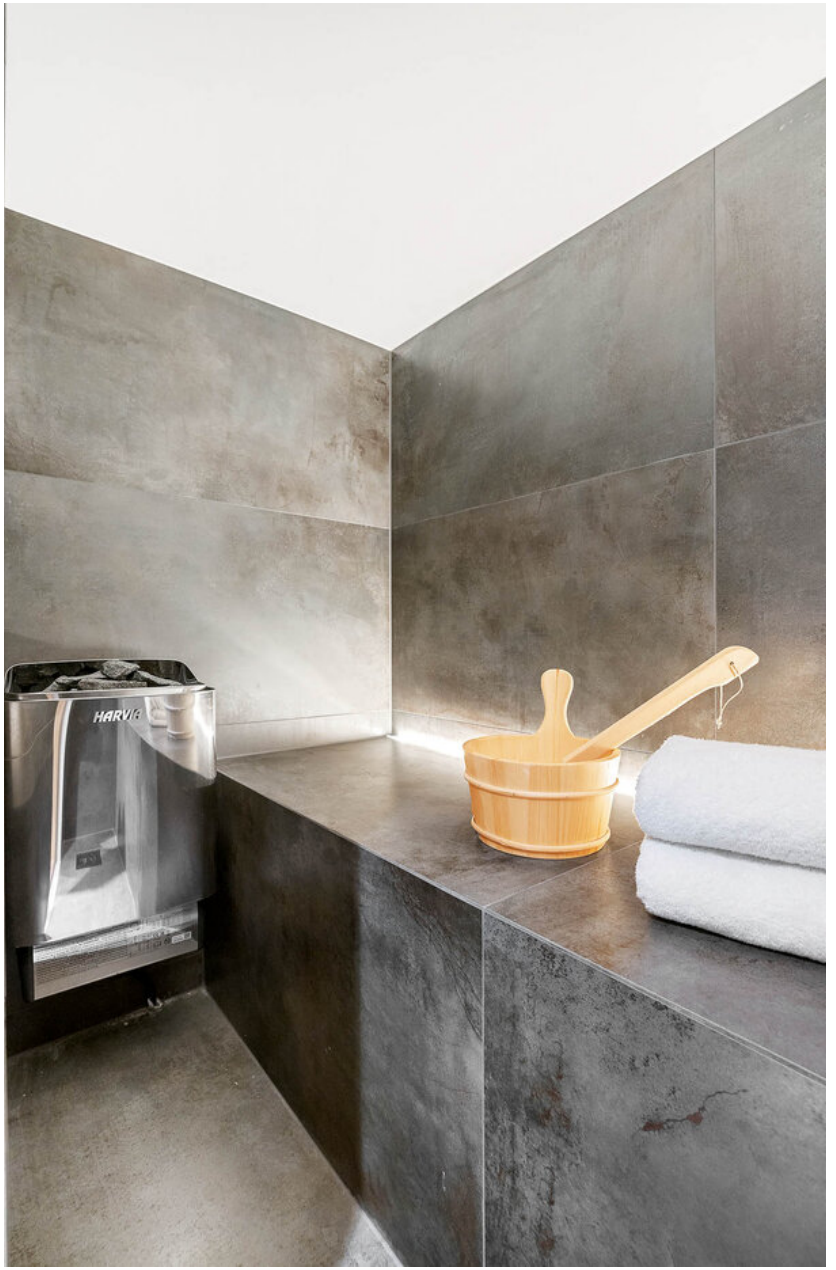



CHRISTIAN DIOR








HARVIA





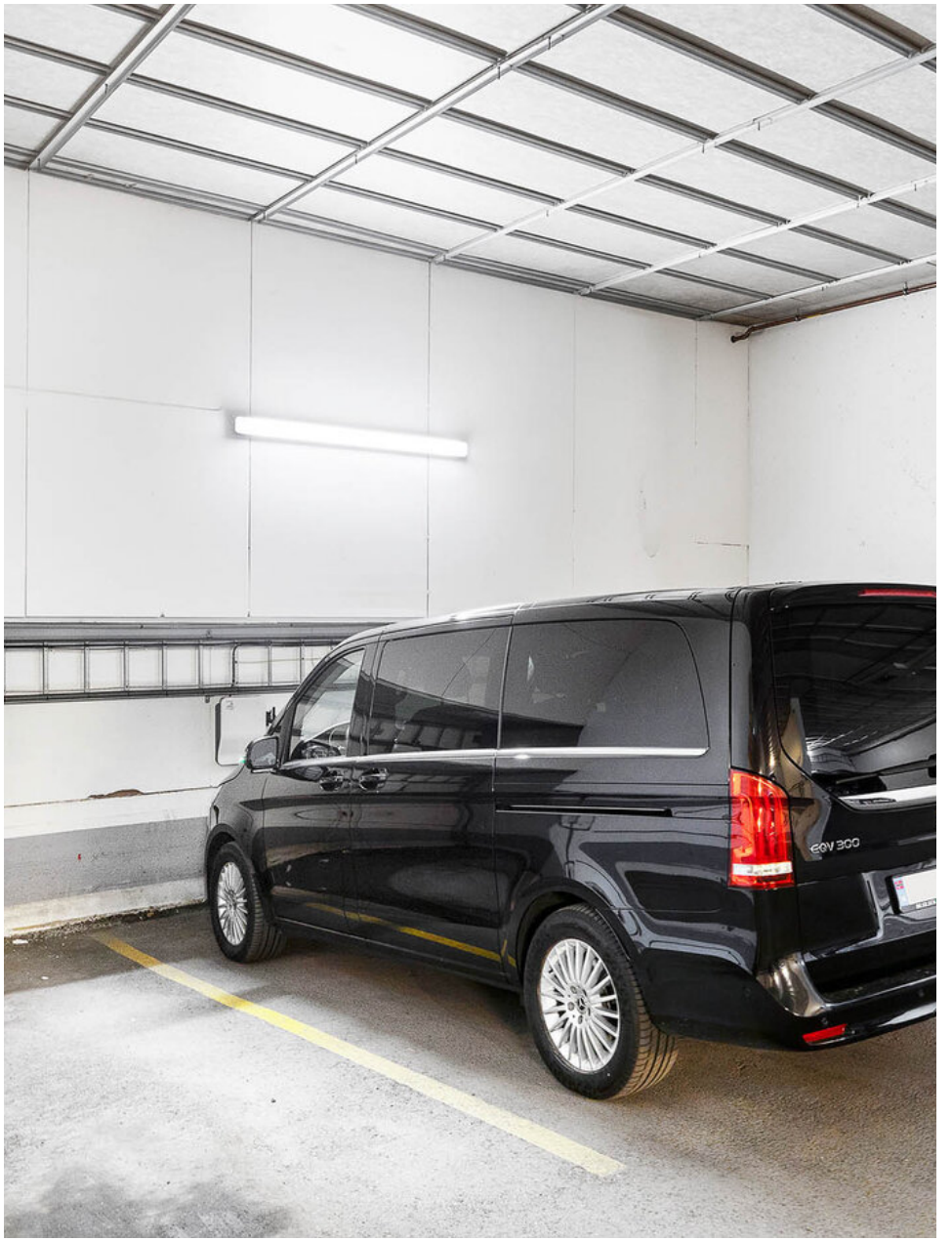












Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Myrhaugen 35A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0424/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Myrhaugen 35A, 0752 OSLO
Gnr 28, bnr 830, snr 92 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Andreas Oterholt
Camilla Kleppe Oterholt

Kjøpesum og omkostninger
12 490 000,- (Prisantydning)
53 032,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 543 032,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
313 570,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
314 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
327 620,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 857 952,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 870 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning og bad.
BRA-e: 22 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 13 kvm. terrasse
TBA: 17 kvm. terrasse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, tre soverom, bad/vaskerom, badstue og omkledningsrom.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis 1.- og 3. Underetasje på ca. 6,7 m^2 (1.Underetasje), ca. 10 m^2 (3.Underetasje) og ca. 8,6 m^2 (3.Underetasje). Badstuen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 2 m^2.

Innhold

Entré
Velkommen inn! Man ankommer boligen i en innbydende entré. Her er det rikelig med plass til garderobeskap, kommode eller annen praktisk oppbevaring.
Behagelig varmefolie i gulv(utenom soverom) og dørcalling innstallert.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.
Planløsningen gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe, spisebord og øvrig interiør etter eget ønske.
En stilren gasspeis tilfører både varme og atmosfære på kjølige kvelder, og gulvet er belagt med elegant fiskebeinsparkett.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter, og vinduene er utstyrt med trelags isolerglass fra 2017 – både stilfullt og energieffektivt.

Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Strai og fremstår svært moderne, funksjonelt og svært innbydende. Innredningen har profilerte fronter, med belysning over benkeskap og kjøkkenøy. Benkeplaten i granitt – med integrert kum i samme materiale - gir et eksklusivt uttrykk.
Kjøkkenøya fungerer både som ekstra arbeidsflate og naturlig samlingspunkt. Alle hvitevarer er integrert: induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiovn, kjøleskap og fryseskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er installert for økt trygghet.

Fra stuen har du utgang til en solrik og romslig balkong på ca. 13,4 m^2. Her får du fantastisk utsikt, gode solforhold og plass til både sittegruppe og planter. Med markiser over blir dette et naturlig og skjermet uterom i sommerhalvåret – en forlengelse av stua!

Soverom
Hovedsoverommet er stort og romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og

annen møblering. Herfra er det direkte utgang til en privat balkong på ca. 16,6 m² – perfekt for morgenkaffen i fred og ro.
Et tilhørende walk-in closet med gulv-til-tak garderobeinnredning som gir rikelig med plass til klær, sko og tilbehør - alt pent organisert og lett tilgjengelig. Det myke gulvteppet tilfører ekstra komfort under føttene, og skaper en luksuriøs følelse.
Soverom II og III har også god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge er utstyrt med garderobeskap.

Hovedbad | Vaskerom | Badstue
Lekkert, flislagt hovedbad med eksklusive og gjennomtenkte løsninger.
Innredningen består av benkeskap med kombinasjon av profilerte og glatte fronter, samt et stort, innfliset speil over servanten som gir rommet både dybde og eleganse.
Badet har en praktisk inndelt sone med dusj og regnfallsdusj – perfekt for en avslappende start på dagen.
I tillegg finner du badekar, to flislagte servanter, vegghengt toalett med skjult sisterne, samt en funksjonell skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin er også tilgjengelig.

Fra badet har du direkte adkomst til vaskerom og badstue – en svært praktisk og luksuriøs løsning i hverdagen. Badstuen er utstyrt med elektrisk ovn og gir en herlig spa-opplevelse i eget hjem.

Bad II
Pent og praktisk bad med flislagte overflater. Innredet med benkeskap med glatte fronter og speil over servanten.
Dusjen har faste glassfelt i herdet glass, og det er vegghengt toalett med skjult sisterne for et ryddig uttrykk.

Bod
Boligen har en praktisk utebod på terrassen (ca. 2,57 m²) og hele tre eksterne boder – perfekt for oppbevaring av sesongutstyr, verktøy og sportsutstyr.

Standard

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Trapper: gitt grunnet manglende håndløpere på begge sider.

- Etasjeskiller: gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

- Balkonger, terrasser ol.: mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter.

- Ventilasjon: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 20.11.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg med El-lader. Garasjeplassene er seksjonert som tilleggsdel.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid.
Komplett oppussing av hele leiligheten, inkludert:

- Nytt røropplegg
- Nytt våtrom
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Nye innvendige vegg- og himlingsflater
- Nye innvendige gulvoverflater
- Trappen er pusset opp
- Ny skyvedør mellom stue og kjøkken (produsert i 2023)
- Ny kjøkkeninnredning fra Strai med integrerte hvitevarer 2023/20024

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Pelle Bygg AS SL VVS AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pelle Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pelle Bygg AS SL VVS AS.

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: EURO ELEKTRO AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Høst 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EURO ELEKTRO AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SL VVS AS.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pelle Bygg AS SL VVS AS EURO ELEKTRO BYGG TØMRER AS.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Det har vært utført inspeksjon av drenering ved mye nedbør.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

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.

Velholdt leilighet med høy standard. Leiligheten ble pusset opp i 2024/2025.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet med tegl og kledd med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betongkonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann

Etasjeskiller: etasjeskiller i betong.

Ytterdører: entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand. Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2023. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Innvendige dører: Badstuedør i glass. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Trapper: rettløps trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon kledd med platekledning.

Vinduer: vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Pipe: gasspeis montert i stue.

Gulv: vegg til vegg teppe i omkledningsrom og ett soverom. Fliser i badstue. Fiskebeinsparkett for øvrig.

Overflater: sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Enkelte

kontrastvegger med speil.

Solavskjerming: markiser er montert over terrasse ved stue/kjøkken.

Himling: sparklet og malte plater ved nedsenket himling i stue/kjøkken, våtrom og badstue. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i ett soverom.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i enkelte rom.
Kullfilterventilator montert i kjøkkenet.

Ledningsnett for sanitærutstyr: avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke mellom entré og kjøkken.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 16,6 m^2. Dekke i malt betong og rekkverk i betongkonstruksjon utformet som en blomsterkasse.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13,4 m^2.
Oppforet dekke i betongmur kledd med terrassebord. Rekkverk i betongkonstruksjon utformet som en blomsterkasse, kledd igjen med terrassebord. Utebod på ca. 2,57 m^2.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning over benkeskap og Kjøkkenøy.
Benkeplate i granitt med nedfelt kum i tilsvarende utførelse som benkeplate.
Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Strai kjøkkeninnredning fra 2023/2024.

Bad/vaskerom:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring under og synlig membran klemt i klemringen under badekar. Slukrenne og sluk i plast i dusjsonen
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte- og glatte fronter.
Innfliset speil over servant.
To dusj på gulv, badekar, veggfestet klosett med innebygget sisterne, to flisbelagte servanter, skyllekum i rustfrittstål og opplegg for vaskemaskin.
Blandebatterier er innebygde (unntatt til skyllekum).
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Bad 2
Bad/vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2023/2024.
Dokumentasjon er fremvist.
Fliser på betong. Slukrenne og sluk i plast i dusjsonen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil montert over servant.
Dusj med faste felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke: gardiner på soverom, lampe over spisestue, taklampe, badekar, vaskemaskin og tørketrommel.

Medfølger: platetopp, kjøl, fryst, to stekeovner og oppvaskemaskin.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i stue, kjøkken, entré og gang.
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 908,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, garasjeleie, vaktmester, forretningsfører, kommunale avgifter, nedbetaling felles lån (renter og avdrag), drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt

Kr 2 383,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 485 576,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 942 303,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ullernbakken Boligsameie, orgnr. 923512918

Om sameiet

Ullernbakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 633 382, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Myrhaugen 25-35, og gårds- og bruksnummer 28/830. Det er 102 seksjoner i sameiet.

Årsmøtet 2024 vedtok at styret skal innhente priser på innvendig oppussing av oppgangene. Tilbudene skal legges frem ved et ekstraordinært sameiermøte eller evt. neste årsmøte.

Høyspentledning:
NVE har vedtatt å legge nye høyspentkabler i bakken. Anleggsarbeidene vil foregå blant annet nede på Lysejordet, som er nærmeste anleggspunkt til sameiet.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2021: Rehabilitering inngangspartier. Nye automatiske inngangsdører til oppgangene, nytt callinganlegg med video, alle felles låser ble byttet, utelamper ble skiftet, nye postkasser, fasaden rundt inngangspartiene ble dekket med teglsten, nye inngangsdører til alle leiligheter
2020: Infrastruktur for el-bil lading. Skiftet alle sameiets felles sikringsskap
2016/2017: Totalrehabilitering av sameiet Rehabilitering av betong, installering av katodisk beskyttelse, nye gavlvegger med teglsten og ny isolasjon, nye vinduer og terrassedører m.m.
2015: Omtekking og isolering av takene
2013: Nye låssylindre garasjene, kjellerne og sykkelboder samt hovedinngangsdører og leilighetene. 1 nøkkel passer til de aktuelle dører.
2012: Skiftet membran, isolasjon og Montert avsugsvifter i alle rom med

belegningsten øvre torg kjellerboder.
2011: Nytt gulvbelegg øvre garasje M 25. Full gjennomgang av samtlige elektriske fellesanlegg.
2010: Garasje. Skiftet gulvbelegg i Myrhaugen 25
2009: Elektrisitet. Oppgradering av leilighetenes sikringsskap
2008: Tak. Skiftet takbelegg på alle blokkene.

Styreleder opplyser at sameiet anses som godt rustet for fremtiden, og ingen større prosjekter planlagt pr. i dag.
Det er benyttet ca kr. 60 millioner på oppgradering av fasader, betong, garasjer, nye tak, nye vinduer, inngangsdører, leilighetsdører, callinganlegg, postkasser, hovedstrømtavler og mye mer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 032,-pr. 31.12.2024

Sameiet har lån i OBOS-Banken.
Lånenummer: OBOS01-98207991279
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo pr. 06.08.24: 3 860 688,-
Restløpetid: 7 år 3 mnd
Terminer per år: 12
Rentebetingelser pr. 06.08.24: 7,45% flytende
Andel av saldo: 58.383,- per. 06.08.2024

Sameiet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir seksjonseierne anledning til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.03 og 30.09. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende info.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207991279
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 3 244 570,00
Innfrielsesdato: 30.10.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 989,42,-, pr. dags dato

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån

som ikke er iverksatt pr dags dato.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld, dette gjøres innen pr. 30.3. og 30.9. hvert år.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57130342

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 653 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til både natur og byliv. Her bor du tilbaketrukket, men med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen - enten det gjelder transport, dagligvare, fritidstilbud eller servicetjenester.

Nærhet til natur og rekreasjon:
Området er kjent for sitt rike utvalg av tur- og treningsmuligheter. Bare noen minutters gange fra boligen ligger Mærradalen, et vakkert og frodig turområde som strekker seg gjennom en grønn korridor langs bekken - perfekt for spaserturer året rundt.
I nærheten finner du også Lysakerelven, som byr på flotte tur- og sykkelstier helt opp til Bogstadvannet. Her er det populære badeplasser, grillområder og hyggelig kafé på Bogstad Gård.

For den aktive tilbyr området et bredt spekter av idrettstilbud: Ullern Idrettsforening og Røa Allianseidrettslag har aktiviteter som fotball, håndball, langrenn, sykling og triatlon. Ullern Tennisklubb, med sitt moderne tennisanlegg, ligger idyllisk til rett ved Ullern kirke. Ønsker du et innendørs treningstilbud, har du SATS Røa med både treningssenter og badeanlegg med basseng og boblebad.

Kollektivtransport og kommunikasjon:
Området har svært gode kollektivforbindelser, som gjør det enkelt å komme seg

både til sentrum og andre deler av byen.
Nærmeste bussholdeplass er Møllefaret, kun ca. 2 minutters gange unna, med jevnlige avganger.
I tillegg er det gangavstand til Røa T-banestasjon (ca. 17 minutter), der T-banelinje 2 tar deg til Oslo sentrum på under 15 minutter.
For pendlere er det også kort vei til Lysaker stasjon, som er et knutepunkt for både tog, flytog og buss.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig, med både Joker og Rema 1000 i kort gangavstand.
Et bredere utvalg finner du i Røa sentrum, hvor du blant annet har MENY, apotek, postkontor, vinmonopol, frisører, flere kaféer, restauranter og spesialforretninger.
I tillegg ligger det populære kjøpesenteret CC Vest bare en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, delikatesseforretninger og servicetilbud.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.06.1975.

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.

Det foreligger originale byggetegninger, men det er gjort enkelte endringer som avviker fra disse:
Kjøkkenet er åpnet opp for en mer åpen løsning, men ikke fysisk flyttet.
Entréen er åpnet opp.
På soverommet er det etablert en walk-in-garderobe.
Badet er utvidet, noe som har medført redusert areal i gangen.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

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

Pågående plansaker:

Saksnr: 202005592
Saken gjelder: Aslakveien 14

Saksnr: 202015613
Saken gjelder: Sørkedalsveien 150 A med flere

Saksnr: 202007578
Saken gjelder: Silurveien 41

Saksnr: 202016695
Saken gjelder: Gamle Hovsetervei 3

Pågående byggesaker:
Vestliveien 8 A-B - Oppføring av tomannsbolig
Saksnummer: 202304833

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/830/92:
14.12.1971 - Dokumentnr: 21816 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1975 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1977 - Dokumentnr: 12738 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1978 - Dokumentnr: 10273 - Erklæring/avtale
RETT TIL BILOPPSTILLINGSPLASS NR 44
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661464 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Myrhaugen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1978 - Dokumentnr: 10273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER
SEKSJON NR 1-20 OG 22-100 HAR ANDEL AV SNR 21

09.09.2009 - Dokumentnr: 664323 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/100

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 116 010,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 2 500,-
Tilrettelegging (Normalt 20.000,-) kr. 14 900,-
Visningshonorar kr. 2 500,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Dag - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. pris kr. 4 758,-
Kveldsfoto dekkes av megler (verdi 5000) kr. 0,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 220 528,- 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 3. august 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Myrhaugen 35A

Myrhaugen 35A

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	22 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km

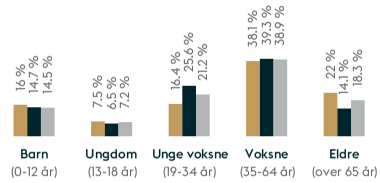
Offentlig transport

Møllefaret	Linje 42, 42N	6 min 0.5 km
Røa	Linje 2	13 min 1.1 km
Sollerud	Linje 13	8 min 3.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.9 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	5 min 0.4 km
Lysejordet barnehage (1-5 år)	87 barn	8 min 0.7 km
Møllefaret barnehage (1-5 år)	58 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrhaugen/Ullerntoppen nær	27.4	439
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lysejordet skole	7 min
Søndre Rød ballbinge	8 min
Basic Treningssenter	9 min
Mudo Røa	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MYRHAUGEN 35A, 0752 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 830 Seksjon: 92
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/07/2025
Utskriftsdato:	23/07/2025
Oppdragsnummer:	97879
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i underetasje.
Leiligheten ligger over 2.etasjeplan i henholdsvis 3.- og 4. underetasje med to terrasser.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra fellesareal. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med høy standard. Leiligheten ble pusset opp i 2024/2025.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023/2024:
– Hele leiligheten ble pusset opp med nytt røropplegg, våtrom, elektrisk anlegg, innvendige vegg- og himlingsflater, nye innvendige gulvoverflater, pusset opp trapp, Montert ny skyvedør ved stue/kjøkken (produsert i 2023) og montert nytt Strai kjøkkeninnredning med integrert hvitevarer.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Trapper
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andreas Kleppe Oterholt
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Andreas Kleppe Oterholt , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 830 Seksjon: 92
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	15653.3 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 102
Hjemmelshaver:	Camilla Kleppe Oterholt og Andreas Kleppe Oterholt
Adresse:	Myrhaugen 35A, 0752 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1979

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Underetasje	0	0	0
4. Underetasje	73	73	0
3. Underetasje	63	60	3
Sum bolig:	136	133	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Underetasje		Ekstern bod
4. Underetasje	Bad/Vaskerom, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom, Badstue	
3. Underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken	To eksterne bod, Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. Underetasje	0	7	0	0
4. Underetasje	73	0	0	17
3. Underetasje	60	22	0	13
Sum bolig:	133	29	0	30
Sum BRA:	162			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. Underetasje		Ekstern bod	
4. Underetasje	Bad/Vaskerom, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom, Badstue		
3. Underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken	To eksterne bod, Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis 1.- og 3. Underetasje på ca. 6,7 m² (1.Underetasje), ca. 10 m² (3.Underetasje) og ca. 8,6 m² (3.Underetasje). Badstuen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet med tegl og kledd med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betongkonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon kledd med platekledning.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.
TG2 er gitt på grunn av manglende håndløpere i trapp. TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand.
Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Badstuedør i glass. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken
- Omkledningsrom/soverom

Tilstandsvurdering: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 16,6 m². Dekke i malt betong og rekkverk i betongkonstruksjon utformet som en blomsterkasse.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13,4 m². Oppforet dekke i betongmur kledd med terrassebord. Rekkverk i betongkonstruksjon utformet som en blomsterkasse, kledd igjen med terrassebord. Utebod på ca. 2,57 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 60 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Gasspeis montert i stue.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at anlegget tilknyttet gasspeisen har regelmessig blitt kontrollert i regi av sameiet.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke mellom entré og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i enkelte rom.
Kullfilterventilator montert i kjøkkenet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 20.11.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert av Otern AS og datert 02.07.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Nytt sikringsskap og nytt el.anlegg i leilighet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt varmefolie i følgende rom: Stue/kjøkken/entré og gang.
I følge eier er det lagt varmekabel i følgende rom: Våtrom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Andre elektriske installasjoner

Beskrivelse: Elektrisk badstueovn montert i badstue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnende ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning over benkeskap og Kjøkkenøy. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i tilsvarende utførelse som benkeplate. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Strai kjøkkeninnredning fra 2023/2024.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Vegg til vegg teppe i omkledningsrom og ett soverom. Fliser i badstue.
Fiskebeinsparkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knirk enkelte steder i parkett ved normal gange, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Enkelte kontrastvegger med speil.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling i stue/kjøkken, våtrom og badstue.
Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i ett soverom.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.
Garderobeskap med profilerte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over terrasse ved stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023/2024.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring under og synlig membran klemt i klemringen under badekar. Slukrenne og sluk i plast i dusjsonen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av badet, dette medfører risiko for vannansamling.
Det er funnet bom under enkelte fliser i/ved ?. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
I en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte- og glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: To dusj på gulv, badekar, veggfestet klosett med innebygget sisterne, to flisbelagte servanter, skyllekum i rustfrittstål og opplegg for vaskemaskin. Blandebatterier er innebygde (unntatt til skyllekum).

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad/Vaskerom, 4. Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. Underetasje

Beskrivelse: Bad/vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2023/2024.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Slukrenne og sluk i plast i dusjsonen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser bad/vaskerommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. Underetasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oterholt, Andreas W	9578-5997-4-1056089	2025-07-04 09:49:45
Oterholt, Camilla Kleppe	9578-5999-4-1727688	2025-07-08 08:47:06

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
4. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0424/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrhaugen 35A, 0752 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Camilla Kleppe Oterholt, Andreas Oterholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: 57130342.
Forsikret i: Gjensidige 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: Pelle Bygg AS SL VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pelle Bygg AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pelle Bygg AS SL VVS AS

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

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

Når ble kontrollen utført? Høst 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EURO ELEKTRO AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SL VVS AS

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

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

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

Beskriv: Gass

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pelle Bygg AS SL VVS AS EURO ELEKTRO BYGG TØMRER AS

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?
Nei

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

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

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

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

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?
Nei

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

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?
Ja

Beskriv: Det har vært utført inspeksjon av drenering ved mye nedbør

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: 14-0424/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Oterholt, Camilla Kleppe	**2025-07-08**	**Oterholt, Andreas W**	**2025-07-04**

Identifikasjon

bankID Oterholt, Camilla Kleppe

Identifikasjon

bankID Oterholt, Andreas W

Signicat

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

Deres ref.: 8623038 Vår ref.: 6064-1-092 Dato: 01.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullernbakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983633382
Seksjonseier:	Oterholt, Andreas
Medeier:	Kleppe, Camilla
Leilighetsnummer:	092
Adresse:	Myrhaugen 35, 0752 OSLO
Seksjonsnummer:	92
Gnr.	28
Bnr.	830

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 57130342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja (adm. Avtale sameie)
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

En garasjeplass følger hver boligseksjon ved salg. Fordeling av felleskostnadene er satt etter kjøpesummene i følge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon fra 1978. Vedtektene fastsetter dette. Eierbrøken er 1/102 (lik pr. seksjon i hele sameiet) Krever full tilslutning fra sameiet å endre eierbrøken. Opptak av lån kr. 7 425 000 nov 2021, kr. 17 000 er fordelt med lik del på alle - (til dekning av dør til leilighet) Det resterende er fordelt med felleskostnader som fordelingsnøkkel.. Det er admiistrasjonsordning for nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet fom mars 2022. Fom mars 2022 innbetales kapitlakostnader fra seksjonseierne, til dekning av lånekostnaden, som tillegg til felleskostnadene. Det vises til vedtektenes 10-4 om Individuelle innfrielse av fellesgjeld. Mulighet for nedbetaling er pr. 30.3. og 30.9. hvert år. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige faktura for felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207991279
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	3 244 570,00
Innfrielsesdato:	30.10.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 908,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto renter	311,42	
Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	517,24	
Kabel-TV	450,00	
Felleskostnader	3 630,18	

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:	1 092,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 162,-
Annen formue:	14 781,-
Gjeld:	53 032,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207991279
Restsaldo:	49 989,42
Kapitalkostnader:	809,64

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 989,42,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Rodvang, e-post: ullernbakken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

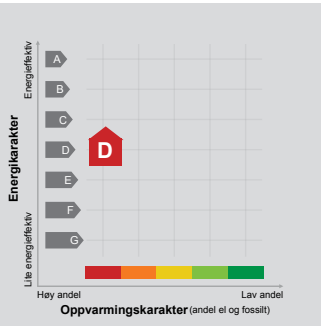
OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Myrhaugen 35A
Postnummer	0752
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	830
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80793359
Bruksenhetsnummer	U0302
Merkenummer	Energiattest-2025-142447
Dato	01.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Myrhaugen 35A	80793359	U0302	92	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	67 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	114 m²
Totalt BRA	114 m²
Oppvarmet luftvolum	274 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,25 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	55,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 320 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 157 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 320 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 320 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 320 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

1. **Overholdelse**
   Den enkelte beboer plikter å følge husordensreglene. Henvendelser til styret eller forretningsfører skal skje skriftlig.

2. **Vedlikehold og drift**
   To ganger pr. år avholdes det dugnad i sameiet, 2 dager om våren og 2 dager om høsten. Hensikten med dugnaden er å utføre enkelt vedlikeholdsarbeid på bygninger og utstyr, samt rydde og vedlikeholde grøntanlegg, blomsterbed og andre deler av sameiets områder. Sameierne plikter å stille til dugnad minst en dag om våren og en dag om høsten, dersom ikke helsemessige grunner og lignende gjør dette umulig.

3. **Bilkjøring på området**
   Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Dette gjelder også for nedre torg. Membranen som hindrer lekkasje ned til kjellerbodene, tåler ikke belastningen. Utrykningskjøretøyer er unntatt. Det samme gjelder motorvogn som nyttes til snøbrøyting og annen nødvendig vaktmestertjeneste og posttjeneste.
   All annen kjøring/transport må foregå via garasjeanlegget. Beboere plikter å kjøre forsiktig til og fra garasjen og inne i selve garasjeanlegget. Unngå tomgangskjøring.
   Ved behov kan tralle benyttes. Denne står i øvre garasje i MH 25.

4. **Parkering**
   Det er 4 oppmerkete parkeringsplasser på snuplassen og 14 i nedre garasje i MH 25. Disse plassene skal bare benyttes til korttids gjesteparkering. Snuplassen er offentlig område skiltet med parkeringsforbud.

5. **Bilvask**
   Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget, på gangveiene eller for øvrig på sameiets eiendom.

6. **Fellesrom**
   I fellesrommene gjelder følgende regler:
   - Barnevogner, rullatorer, barnesykler og akebrett plasseres i rom innenfor hovedinngangsdøren.
   - Sykler plasseres i sykkelboder og rom ved kjellernedgangen. I sykkelboder kan det plasseres leker. Det skal ikke plasseres/ lagres andre gjenstander i disse rommene.
   - Fellesområdene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring av gjenstander.
   - Til midlertidig lagring benyttes rommet ved gjesteparkeringsplassene i kjelleren i MH 25. Gjenstandene skal merkes med navn og adresser og kan ikke oppbevares lengre enn tre måneder. Kontakt vaktmester/ styret for nøkkel.
   - Støvler, sko, barnetøy, søppelposer m.m. må ikke plasseres utenfor egen entrédør.
   - Noen leiligheter som i bakkant støter mot terreng, har en ventilert blindkjeller mellom leiligheten og terrenget. I disse blindkjellerne er det ikke tillatt å lagre gjenstander eller utstyr av noe slag. Dette for å unngå at ventilasjonen blir blokkert, og at det dermed oppstår fuktskader.
   - I garasjeanlegget skal det bare lagres gjenstander med tilknytning til bilen.

7. **Ro i sameiet**
   Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal beboere vise særlig hensynsfullhet overfor naboer. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketromler og lignende. Skal det holdes selskaper som medfører støy, bør naboene varsles på forhånd. Pigging og boring i betong må ikke skje mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

Ullernbakken Boligsameie

8. **Gulvbelegg**
   Det er tillatt å legge parkett, laminatgulv, furugulv og fliser. Det må benyttes lyddempende underlag.

9. **Søppel**
   Søppelsjaktene skal kun brukes til avfall som er pakket godt inn i samsvar med reglene om kildesortering. Det må ikke kastes ulmende innhold fra askebegre eller lett antennelig og lett knuselig avfall i sjakten. Aviser, papir og kartonger (sammenbrettet) skal legges i egen papircontainer. Glass og metall plasseres i egen container. Spesialavfall (lysrør, maling, batterier, osv) kan kastes ved Statoil-stasjonen på Bogstad Camping eller på en av de andre miljøstasjonene,(se: http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/miljostasjoner/.)
   Det er ikke tillatt å kaste papir og sigarettstumper på sameiets eiendom.

10. **Dyrehold**
    Dyr som er til sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund skal skje i bånd. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets eiendom.

11. **Grøntareal**
    Beboere plikter å verne om plener og andre ytre anlegg på best mulig måte.

12. **Navneskilt**
    Den enkelte beboer må for egen regning selv utstyre entrédør, postkasse og ringetablå med navneskilt.

13. **Dørcalling**
    De beboere som over callinganlegget blir bedt om å åpne inngangsdørene til oppgangen for andre enn egne gjester, må ikke slippe inn noen uten å forvisse seg om at vedkommende er ute i lovlig ærend.

14. **Låsing av dører (hovednøkkel)**
    Inngangsdørene til oppgangene og dørene til garasjeanlegget, kjellere, sykkelboder, søppelsjakter og søppelrom skal alltid holdes låst. Hovednøkkel bestilles hos styreleder.

15. **Garasjeportåpner**
    Garasjeportåpner bør ikke etterlates i bilen. Tap av åpner meldes til styret. Mistet, ødelagt eller stjålet garasjeportåpner må erstattes av eieren. Ny garasjeportåpner, se VERDT Å VITE side 3: STYRE OG STELL. Styreleder kan være behjelpelig med koding.
    Garasjeportene kan åpnes innenfra ved hjelp av åpner/lukker som er montert på innsiden av portene:
    Øverste knott: Åpner. Nederste knott: Lukker. Knott i midten: Nødstopp.

16. **Tørketrommel, vaske- og oppvaskmaskin**
    På grunn av faren for brann og vannskader må leiligheten ikke forlates når tørketrommel, vaske- og oppvaskmaskin er i bruk. Vaske- og oppvaskmaskin må kun kobles til kaldt vann. Vær spesielt oppmerksom på faren for vannlekkasjer fra maskinene, og sjekk røropplegget regelmessig. Maskiner som står i rom uten sluk, bør ha egen lekkasjesikring i form av lekkasjekar, vannstopper på tilkoblingsslangen, eller lignende.

17. **Stengekraner vann**
    Ved lengre tids fravær fra leiligheten, for eksempel i ferieperioder, skal inntaksledningen for kaldt og varmt vann til den enkelte leilighet stenges.

18. **Vannrør/vannklosett**
    Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

x:\04 oef\03 husordensregler\gjeldende husordensregler i word\6064 husordensregler.doc

19. Avtrekkshette komfyr

Avtrekkshette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

20. Ballspill

All slags ballspill er forbudt i garasjene og på parkeringsplassen. Likeledes er sykling og annen lek i garasjene forbudt. Det samme gjelder fotballsparking mot vegg på øvre og nedre torg.

21. Terrasser

På alle utvendige terrasser mot vest har gulvet fall til renne og overvannssluk, som igjen har avløp til nedløpsrør. Beboere er ansvarlige for å fjerne løv og avfall som hindrer fritt løp fra renne og sluk til nedløpsrør. Det er forbudt å oppbevare mat eller å mate fuglene på terrassene.

22. Grilling

Ved grilling må det i størst mulig grad vises hensyn og omtenksomhet både ved plassering og bruk av grillen. Grilling er bare tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Husk at grillen representerer en brannfare ved uriktig bruk.

23. Strøm

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra sameiets kontakter til beboeres kjøleskap, fryseskap og andre permanente installasjoner.

Sameier som ønsker elektrisk kontakt på sin parkeringsplass i fellesgarasjene, bekoster selv montering og nødvendig sikring. Sameier som ønsker installasjon av ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid må først sende søknad til styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

24. Klesvask/teppebanking

Det er ikke tillatt å riste og banke tepper og lignende fra terrasse og balkong. Når klær skal tørkes på terrasse eller balkong, bør disse henges så lavt at de ikke er synlige utenfra.

25. Fasadeendringer

- Sameier plikter å underrette styret skriftlig om planlagte fasadeendringer. Henvendelsen skal inneholde: a) Skisse som viser endringen (for eksempel: vindu, dør eller ekstra bod på terrasse), b) Forklaring i følgebrev hva forandringen omfatter og forslag til tidspunkt. I tillegg må det sendes søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
- Forslaget må ikke endre fasaden i vesentlig grad. Det innebærer at nye vinduer, dører og lignende må harmonere med eksisterende byggverk, når det gjelder størrelse (samme høyde og bredde), høyde fra gulv, tak og sidevegg med mer, og utførelsen må være lik nåværende konstruksjoner.
- Endringer ut over leilighetens bruttoareal vil ikke bli godkjent.
- Rømningsveier mellom balkongene må ikke sperres, for eksempel ved montering av ekstra bod.

Ullernbakken Boligsameie

26. Leiligheter med direkte utgang til terreng

Eiere av leiligheter med direkte utgang til terreng, gis tillatelse til for egen regning å beplante fellesområdet utenfor hellelagt terrasse, innenfor en rimelig avstand fra kanten av terrassen. Beplantingen må bestå av lave busker/blomster i grupper, men en må unngå å plante busker på rekke ved grensen mellom sameierne, hvis dette vil gi inntrykk av "båser".
En må ikke glemme at det beplantede området fortsatt er en del av sameiets fellesareal, men samtidig er vi alle interessert i et attraktivt og "blomstrende" bomiljø for alle sameierne. Areal som eventuelt opparbeides og beplantes, må ikke være til hinder for vaktmesterens vedlikehold av øvrig fellesareal. Stell og vedlikehold av egen beplanting er det en selvfølge at sameier er ansvarlig for.
Hvis hellelagt terrasse skal erstattes for eksempel med gulv bygget av terrassebord, må dette ikke stikke lenger ut enn 50 cm. Utenfor sideveggene/balkongen over.

27. Eierskifte og utleie

Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde salget til forretningsfører før kjøpers overtagelse.
Sameiere som leier ut sin leilighet eller garasjeplass må melde om dette skriftlig til styret så snart som mulig. Leietakers/leietakernes navn og tlf, e-post adresse må opplyses. Utleier er pliktig til å levere husordensregler til leietaker. Seksjonseier må oppgi sin nye tilskriveradresse til forretningsfører og styre.

Vedtatt på sameiermøtet 16.04.91
Endring på sameiermøtet 23.04.92
Endring på sameiermøtet 12.04.00
Endring på sameiermøtet 2003
Endring på sameiermøtet 2011
Endring på sameiermøtet 17.04.2012
Endret på ordinært sameiermøte 14.04.2016

x:\04 oef\03 husordensregler\gjeldende husordensregler i word\6064 husordensregler.doc

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 31. mars

Tema

Oppussing

Vis hensyn og unngå støyende arbeider

Vi ber alle vise ekstra hensyn til sine naboer med tanke på støy i denne tiden vi nå er inne i.

Vi minner om at mange i dagens situasjon må tilbringe store deler av dagen inne i sin egen leilighet, og ber derfor om at alle tar litt ekstra hensyn til sine naboer, spesielt med tanke på støy.

Vi henstiller alle om å inntil videre unngå oppstart av større oppussingsprosjekter.

Minner også om at nødvendige arbeider som berører andre beboere skal varsles ved oppslag i oppgangen i god tid i forveien. Varselet må beskrive arbeidet som skal skje, i hvilket tidsrom (dato og klokkeslett), og ha navn og telefonnummer til kontaktperson.

Varsel til naboer og styret

Både styret og naboer skal varsles i god tid i forkant av større oppussingsarbeider.

Styret skal varsles særskilt. Send enten melding via Vibbo eller e-post til ullernbakken@styrerommet.no.

Nabovarsel gjøres ved oppslag i alle berørte oppganger, og skal inneholde følgende informasjon:

- Hvor lenge oppussingen vil foregå (startdato og ca. sluttdato)
- Når de mest støyende arbeidene vil gjennomføres
- Hvilken oppgang og leilighet det gjelder
- Navn og telefonnummer til eier dere, slik at naboer enkelt kan kontakte dere dersom det skulle være nødvendig

Merk: Ved boring/pigging i betong forplanter lyden seg i hele bygget, slik at støynivået blir høyt for alle oppganger. **Alle** oppganger i langblokkene MH25 og MH31 må derfor varsles. For MH33A og MH35A må man huske å også varsle beboere i leilighetene på nedsiden (B og C) - og motsatt.

Avfall fra oppussing

Søppelbager / iSekk med avfall fra oppussing skal plasseres på snuplassen, langs kanten av rundkjøringen og til høyre for porten - men *uten at de står i veien for porten*, både mht. fotgjengere og ev. utrykningskjøretøy.

Søppel må ikke bli stående i lengre tid, og være til unødvendig sjenanse for naboer både i og utenfor sameiet. Om vinteren må man også ta hensyn til at det kan forekomme snøfall og brøyting som dekker til og forhindrer henting av avfallet.

Det er **ikke tillatt** å plassere avfall på torgene.

Inngrep i bærende konstruksjon

Endringer av bærende konstruksjoner skal som hovedregel ikke gjøres, og aldri uten skriftlig godkjenning fra styret.

Dette følger av vedtektenes punkt 3-1-3 (se nedenfor). Bærende konstruksjoner omfatter bl.a. betongvegger, gulv og tak.

Dersom man mener å ha behov for å gjøre slike inngrep, må man søke styret om tillatelse gjennom å fylle ut eget skjema (vedlagt nedenfor) . Skjemaet sendes til styrets epostadresse ullernbakken@styrerommet.no. Det må også legges ved en tegning som illustrerer endringen.

Ved spørsmål, ta kontakt med styret.

OBS: Slissing av vann og avløp ned i gulv over større avstander i leiligheten, må ikke gjøres under noen omstendigheter.

Etasjeskillene i blokkene våre er forholdsvis tynne (18 cm), slik at slissing og innfelling av rør inkl. fallhøyde - særlig i diagonal retning på tvers av spennet - vil kunne medføre alvorlige svekkelser i bæreevnen til betongen.

Punkt 3-1-3 i vedtektene sier følgende:

Alle arbeider som kan medføre endring av fasade eller bærende konstruksjoner og oppsetting av utvendige installasjoner, kan bare gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke om det er nødvendig med offentlig godkjenning, samt å innhente slik godkjennelse hvor det er pålagt. Seksjonseier skal i etterkant dokumentere at arbeider er utført i.h.t. forskrifter og godkjenninger.

Dersom seksjonseier foretar inngrep som beskrevet i denne bestemmelsen uten nødvendig godkjennelse fra styret, kan styret kreve at tiltaket tilbakeføres. Kostnadene for dette, samt eventuelle følgeskader av det ulovlige tiltaket, må bæres av seksjonseier.

PDF UBS Søknad om endring av bærende konstruksjon.pdf Last ned på Vibbo

VEDTEKTER
for
Ullernbakken boligsameie, org. nr. 983 633 382

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, og endret på årsmøte 26.04.18. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.09.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ullernbakken boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.05.78.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 830 i Oslo kommune.

(2) Sameiets formål er å
- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2-2 Informasjon om ny leietaker
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men må sende melding om leieforholdet med navn på leietaker til styret senest 2 uker før innflytting skjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes til sjenanse for andre sameiere.

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

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

(3) Alle arbeider som kan medføre endring av fasade eller bærende konstruksjoner og oppsetting av utvendige installasjoner, kan bare gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke om det er nødvendig med offentlig godkjenning, samt å innhente slik godkjennelse hvor det er pålagt. Seksjonseier skal i etterkant dokumentere at arbeider er utført i.h.t. forskrifter og godkjenninger.

Dersom seksjonseier foretar inngrep som beskrevet i denne bestemmelsen uten nødvendig godkjennelse fra styret, kan styret kreve at tiltaket tilbakeføres. Kostnadene for dette, samt eventuelle følgeskader av det ulovlige tiltaket, må bæres av seksjonseier.

3-2 Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av alle vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt utsiden av vinduer og verandadører som kan nåes fra veranda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne i forhold til kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 29.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler og vedtekter.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøtet og blant sameierne et styre på 5 medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

(6) Til å foreslå medlemmer og varamedlemmer til styret, herunder styrets leder, velger årsmøtet en valgkomite på 2 til 3 representanter. Komiteen konstituerer seg selv.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- velge valgkomité

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10-4 Individuell innfrielse av fellesgjeld
(1) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endringer vedtatt på sameiermøte 16.04.91
Endringer vedtatt på sameiermøte 26.04.99
Endringer vedtatt på sameiermøtet 23.04.09
Endringer vedtatt på sameiermøtet 21.04.10
Endringer vedtatt på sameiermøtet 29.04.15.
Endringer vedtatt på årsmøtet 26.04.2018.
Endringer vedtatt på årsmøtet 24.04.2019.
Endringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte 01.09.2021.

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983633382
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:
Kathrine Sie velges.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kristine Hessvik velges som protokollvitne, og Kathrine Sie fører protokollen.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.
✓ **Vedtatt.**

6. Endring av husordensregel

Flere beboere har opplevd matlukt i sin leilighet den siste tiden. Dette skyldes mest sannsynlig naboer som har installert avtrekksvifte med motor, som er koblet til sameiets felles ventilasjonssystem. I husordensreglene § 19 står det at det ikke er tillatt med avtrekksvifte på kjøkken. Forslaget er at dette også skal gjelde på bad.

Gjeldene husordensregel §19:
19. Avtrekkshette komfyr
Avtrekkshette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Styrets innstilling
Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak:
Husordensreglene var foreslått endret i henhold til forslaget i innkallingen. Forslaget ble endret til: Ny husordensregel § 19 skal være: 19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad. Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene.
✓ **Vedtatt.**

7. Varmekabel i gangsti

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

Gangstien mellom 31B/33A og 25D/29 er glatt på vinterstid. Det er ønske om varmekabler i halvdelen av gangstien, på siden mot rekkverket. Sameiet er ansvarlig for skader etter fall. Det er neppe dyrere å drifte varmekabler der enn seks spor ut av garasjene. Kablene må kunne slås av på dager da det ikke er behov.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Generell belysning

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

Eksisterende belysning i oppgangene er svak. Det bør byttes til sterkere lyspærer. Evt bytte ut eksisterende lamper med noe bedre.

Forslag til vedtak:

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

✓ Vedtatt.

9. Nødlys

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

Jeg ønsker at det installeres nødlys i oppgangene. Vi har hatt en del tilfeller av strømbrudd, og i 33A og 35A er der langt ned og fullstendig mørke ved strømbrudd.

Forslag til vedtak:
Det etableres nødlys i oppgangene

✓ Vedtatt.

10. Oppussing av oppganger

I henhold til vedtak fattet i årsmøtet i 2024 har styret innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. Tilbudet går ut på å legge microsement utenpå "mursteinen" slik at overflaten blir slett. Vi kan velge hvilken farge vi ønsker.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Jon Rodvang MH 25c På valg (2025-2026)

Styremedlem Bo Østman MH 33 Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Stein Vale MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Gro Anita Erve MH 27 På valg (2025-2026)

Styremedlem Stein Fergestad MH 33 Ikke på valg (2024-2026)

Varamedlem Lena Heidsve Evensen MH 27 Ny, på valg (2025-2027)

Varamedlem Oscar Kittel-Nielsen MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styrets forslag til valgkomitée

Leder Fredrik Lindemann MH 25d På valg for 2025-2026

Medlem Marianne Mandelid MH 25a På valg for 2025-2026

Medlem Frode Wold MH 25d På valg for 2025-2026

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Rodvang

Følgende stilte til valg:
Jon Rodvang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Vale
Bo Østman

Følgende stilte til valg:
Stein Vale
Bo Østman

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lena Heidsve Evensen
Oscar Kittel-Nielsen

Følgende stilte til valg:
Lena Heidsve Evensen
Oscar Kittel-Nielsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Anita Erve

Følgende stilte til valg:
Gro Anita Erve

Valkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Lindemann
Marianne Mandelid
Frode Wold

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lindemann
Marianne Mandelid
Frode Wold

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983633382
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:
Kathrine Sie velges.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kristine Hessvik velges som protokollvitne, og Kathrine Sie fører protokollen.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.
✓ **Vedtatt.**

6. Endring av husordensregel

Flere beboere har opplevd matlukt i sin leilighet den siste tiden. Dette skyldes mest sannsynlig naboer som har installert avtrekksvifte med motor, som er koblet til sameiets felles ventilasjonssystem. I husordensreglene § 19 står det at det ikke er tillatt med avtrekksvifte på kjøkken. Forslaget er at dette også skal gjelde på bad.

Gjeldene husordensregel §19:
19. Avtrekkshette komfyr
Avtrekkshette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Styrets innstilling
Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak:
Husordensreglene var foreslått endret i henhold til forslaget i innkallingen. Forslaget ble endret til: Ny husordensregel § 19 skal være: 19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad. Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene.
✓ **Vedtatt.**

7. Varmekabel i gangsti

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

Gangstien mellom 31B/33A og 25D/29 er glatt på vinterstid. Det er ønske om varmekabler i halvdelen av gangstien, på siden mot rekkverket. Sameiet er ansvarlig for skader etter fall. Det er neppe dyrere å drifte varmekabler der enn seks spor ut av garasjene. Kablene må kunne slås av på dager da det ikke er behov.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Generell belysning

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

Eksisterende belysning i oppgangene er svak. Det bør byttes til sterkere lyspærer. Evt bytte ut eksisterende lamper med noe bedre.

Forslag til vedtak:

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

✓ Vedtatt.

9. Nødlys

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

Jeg ønsker at det installeres nødlys i oppgangene. Vi har hatt en del tilfeller av strømbrudd, og i 33A og 35A er der langt ned og fullstendig mørke ved strømbrudd.

Forslag til vedtak:
Det etableres nødlys i oppgangene

✓ Vedtatt.

10. Oppussing av oppganger

I henhold til vedtak fattet i årsmøtet i 2024 har styret innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. Tilbudet går ut på å legge microsement utenpå "mursteinen" slik at overflaten blir slett. Vi kan velge hvilken farge vi ønsker.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Jon Rodvang MH 25c På valg (2025-2026)

Styremedlem Bo Østman MH 33 Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Stein Vale MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Gro Anita Erve MH 27 På valg (2025-2026)

Styremedlem Stein Fergestad MH 33 Ikke på valg (2024-2026)

Varamedlem Lena Heidsve Evensen MH 27 Ny, på valg (2025-2027)

Varamedlem Oscar Kittel-Nielsen MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styrets forslag til valgkomitée

Leder Fredrik Lindemann MH 25d På valg for 2025-2026

Medlem Marianne Mandelid MH 25a På valg for 2025-2026

Medlem Frode Wold MH 25d På valg for 2025-2026

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Rodvang

Følgende stilte til valg:
Jon Rodvang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Vale
Bo Østman

Følgende stilte til valg:
Stein Vale
Bo Østman

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lena Heidsve Evensen
Oscar Kittel-Nielsen

Følgende stilte til valg:
Lena Heidsve Evensen
Oscar Kittel-Nielsen

Styremedlem (1 år)

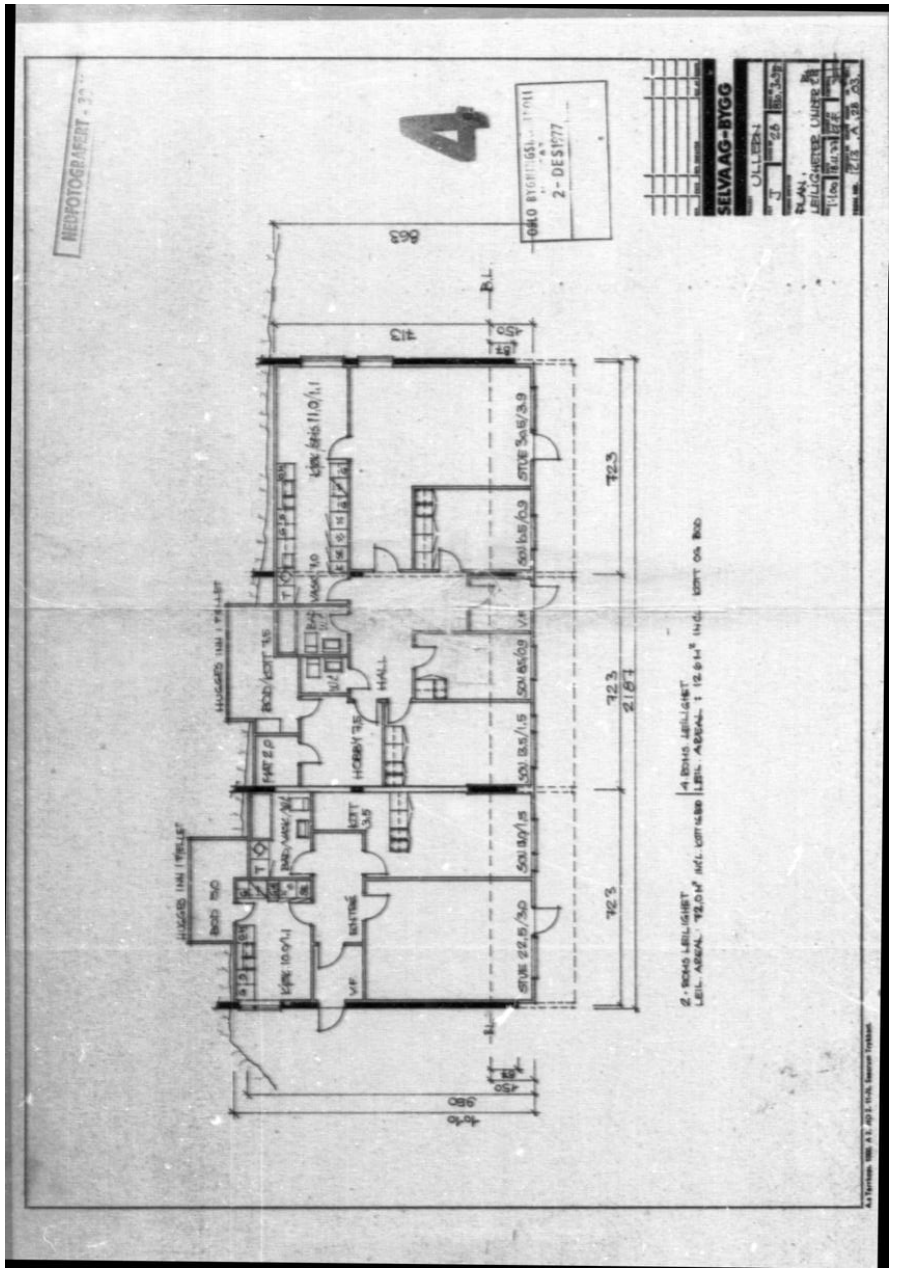
Følgende ble valgt:
Gro Anita Erve

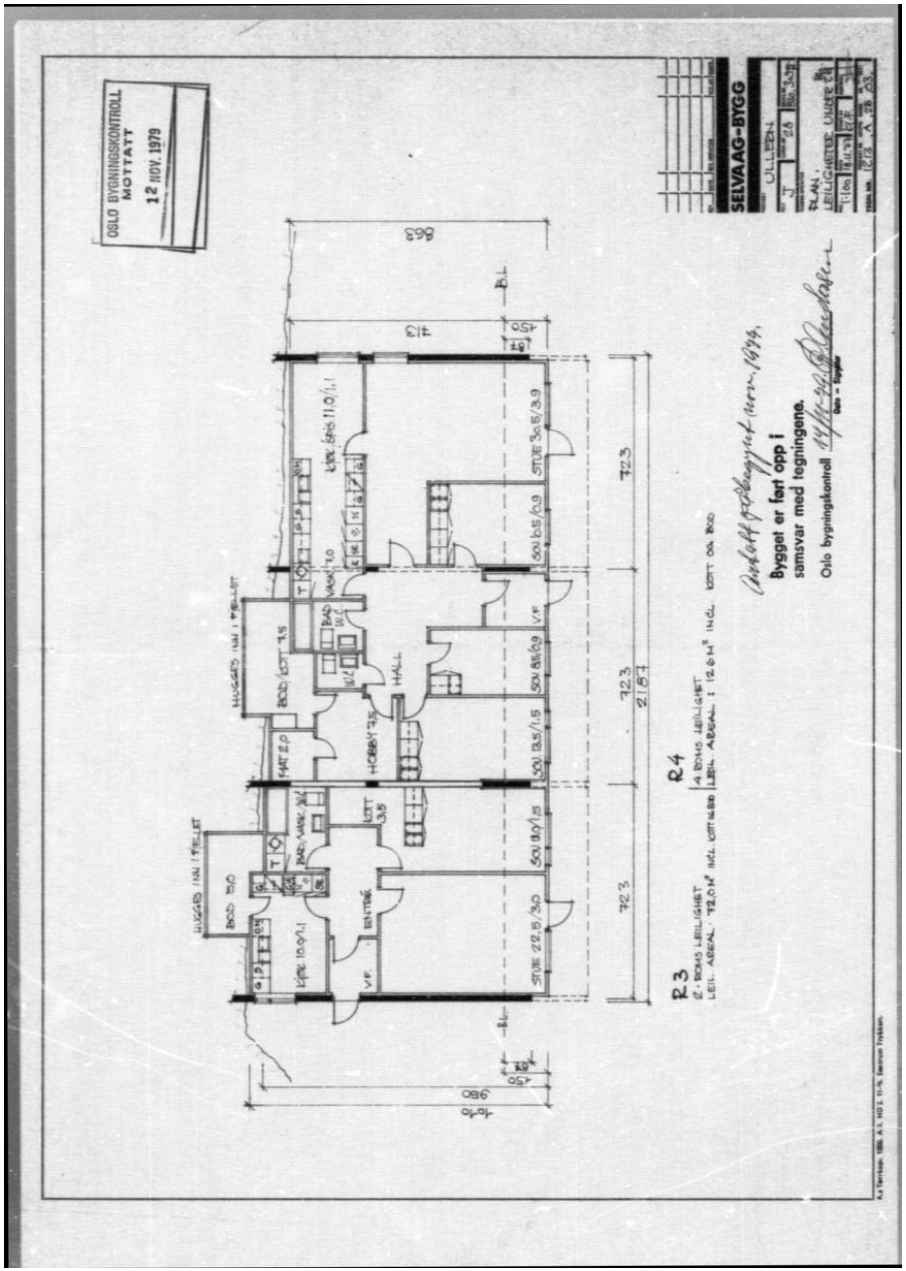
Følgende stilte til valg:
Gro Anita Erve

Valkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Lindemann
Marianne Mandelid
Frode Wold

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lindemann
Marianne Mandelid
Frode Wold


NEDFOTOGRAFERT
4
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2- DES 1977
SELVAAG-BYGG
ULLERN
PLAN, LEILIGHETER, UNDER
2- ROMS LEILIGHET
LEIL. AREAL: 72,0 M² INCL. OPPVARMET BOD
4 ROMS LEILIGHET
LEIL. AREAL: 112,6 M² INCL. OPPVARMET BOD
HUGGES INN I FRILIST
BOD 1.0
GARDEROBE
KJØK. 10.0/1.1
VF.
HOBBY 3.5
HALL
STUE 22.5/3.0
SOV 8.5/1.5
SOV 8.5/1.5
SOV 8.5/3.9
BAD
VASK 1.0
KJØK. 8.5 11.0/1.1
STUE 3.5 8.5/3.9
980
450
963
723
2184


OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 NOV. 1979
Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.
Oslo byningskontroll
SELVAAG-BYGG
ULLERN
PLAN, LEILIGHETER, UNDER
R3
2- ROMS LEILIGHET
LEIL. AREAL: 72,0 M² INCL. OPPVARMET BOD
R4
4 ROMS LEILIGHET
LEIL. AREAL: 112,6 M² INCL. OPPVARMET BOD
HUGGES INN I FRILIST
BOD 1.0
GARDEROBE
KJØK. 10.0/1.1
VF.
HOBBY 3.5
HALL
STUE 22.5/3.0
SOV 8.5/1.5
SOV 8.5/1.5
SOV 8.5/3.9
BAD
VASK 1.0
KJØK. 8.5 11.0/1.1
STUE 3.5 8.5/3.9
980
450
963
723
2184

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAK-TEK DA
Brattvollveien 279
1164 OSLO

Dato: 29.01.2018

Deres ref.: Janusz Sulawiak | Vår ref.: 201717254-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MYRHAUGEN 35A	Eiendom:	28/830/0/0
Tiltakshaver:	KARIANNE KAARBY	Adresse:	Myrhaugen 35 A, 0752 OSLO
Søker:	SAK-TEK DA	Adresse:	Brattvollveien 279, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Myrhaugen 35 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad og WC, mottatt 23.01.2018.

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 201717254			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2			1/10

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/

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2018 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KARIANNE KAARBY, Myrhaugen 35 A, 0752 OSLO, kkaarby@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — OSLO 5 — 1150 60
OV/BP

KOPI

Oslo, den 27/7-1979.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.309+830 - Ullern felt J bl. 2 B

Journalnr.
76/1928

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5/7-1979

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olv

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemeld. g og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. nr. 15. ANDVORD. 4000. 2539478.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 09.03.2018

Deres ref.: Thomas Lien Vår ref.: 201612392-19 Saksbeh.: May Holm Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MYRHAUGEN	Eiendom:	28/830/0/0
Tiltakshaver:	Ullernbakken Boligsameie	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Myrhaugen

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og vedlikeholdsarbeid/ rehabilitering, mottatt 15.02.2018

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 201612392			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	27.06.2016	1/14
Fasade øst - nr 25	A40-23	27.06.2016	1/29
Fasade nord - nr 25	A40-11	27.06.2016	1/30
Fasade syd - nr 25	A40-12	07.07.2016	1/31
Fasade øst - nr 25 og 31	A40-24	27.06.2016	1/32
Fasade syd - nr 27	A40-14	07.07.2016	1/33
Fasade nord - nr 27	A40-13	27.06.2016	1/34
Fasade nord - nr 29	A40-15	07.07.2016	1/35
Fasade syd - nr 29	A40-16	07.07.2016	1/36
Fasade øst - nr 31	A40-24	27.06.2016	1/37
Fasade syd - nr 31	A40-18	27.06.2016	1/38
Fasade nord - nr 31	A40-17		1/39
Fasade nord - nr 33	A40-19	07.07.2016	1/40
Fasade syd - nr 33	A40-20	07.07.2016	1/41

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade nord - nr 35	A40-21	05.08.2016	1/42
Fasade syd - nr 35	A40-22	05.08.2016	1/43
Fasade vest - nr 25 A og B	A40-30	25.04.2017	16/7
Fasade vest - nr 25 C og D	A40-31	25.04.2017	16/8
Fasade vest - nr 27	A40-32	25.04.2017	16/9
Fasade vest - nr 29	A40-33	25.04.2017	16/10
Fasade vest - nr 31 A og B	A40-34	25.04.2017	16/11
Fasade vest - nr 31 C og D	A40-35	25.04.2017	16/12
Fasade vest - nr 33	A40-36	25.04.2017	16/13
Fasade vest - nr 35	A40-37	25.04.2017	16/14

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ullernbakken Boligsameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

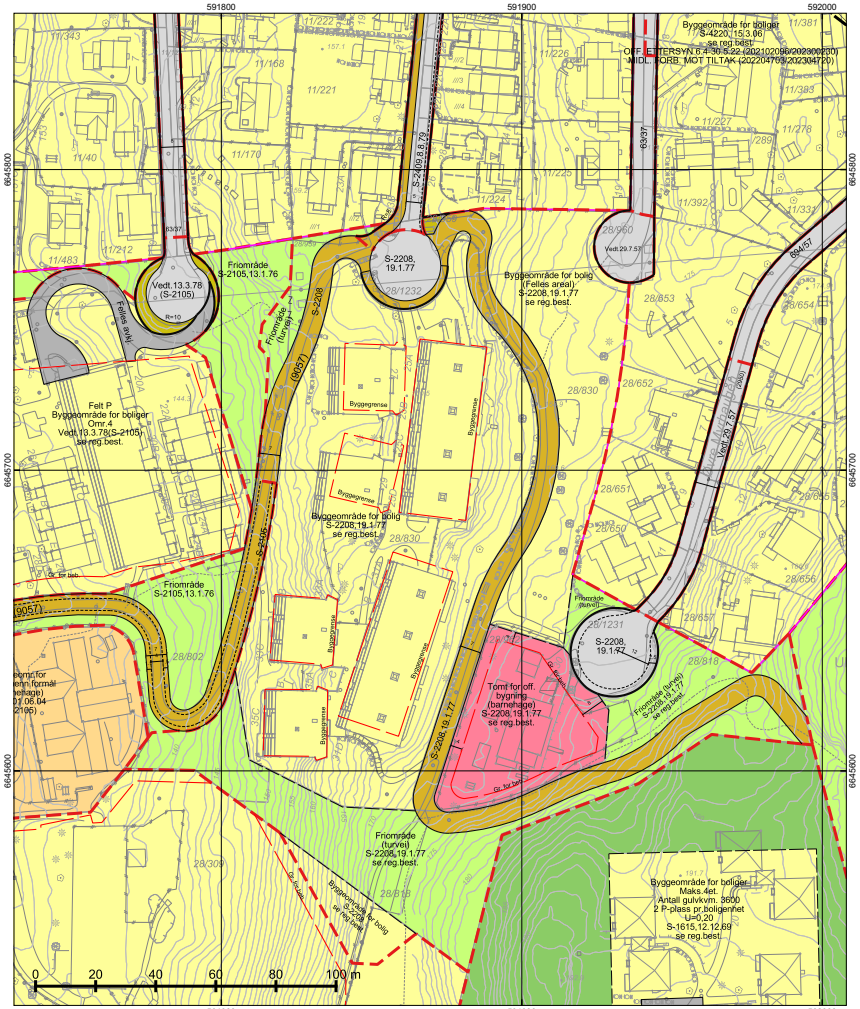
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145282/ 86515082
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: MYRHAUGEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/830

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145282/ 86515082
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: MYRHAUGEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/830

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

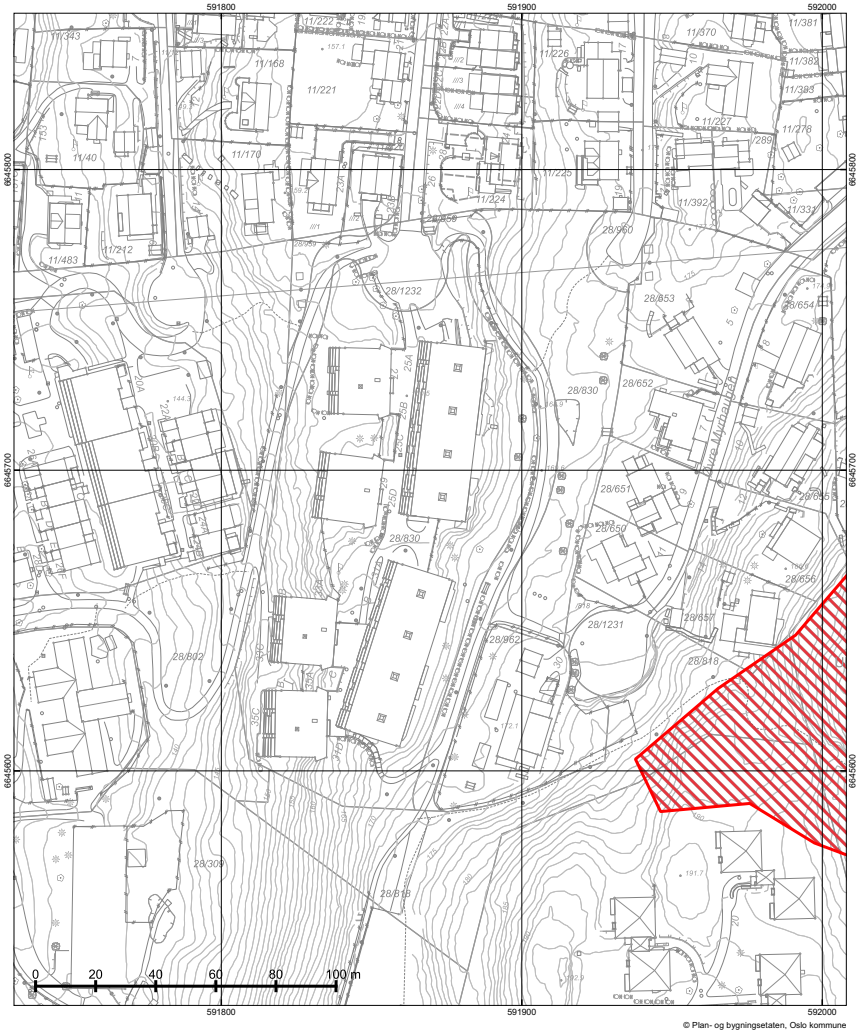
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

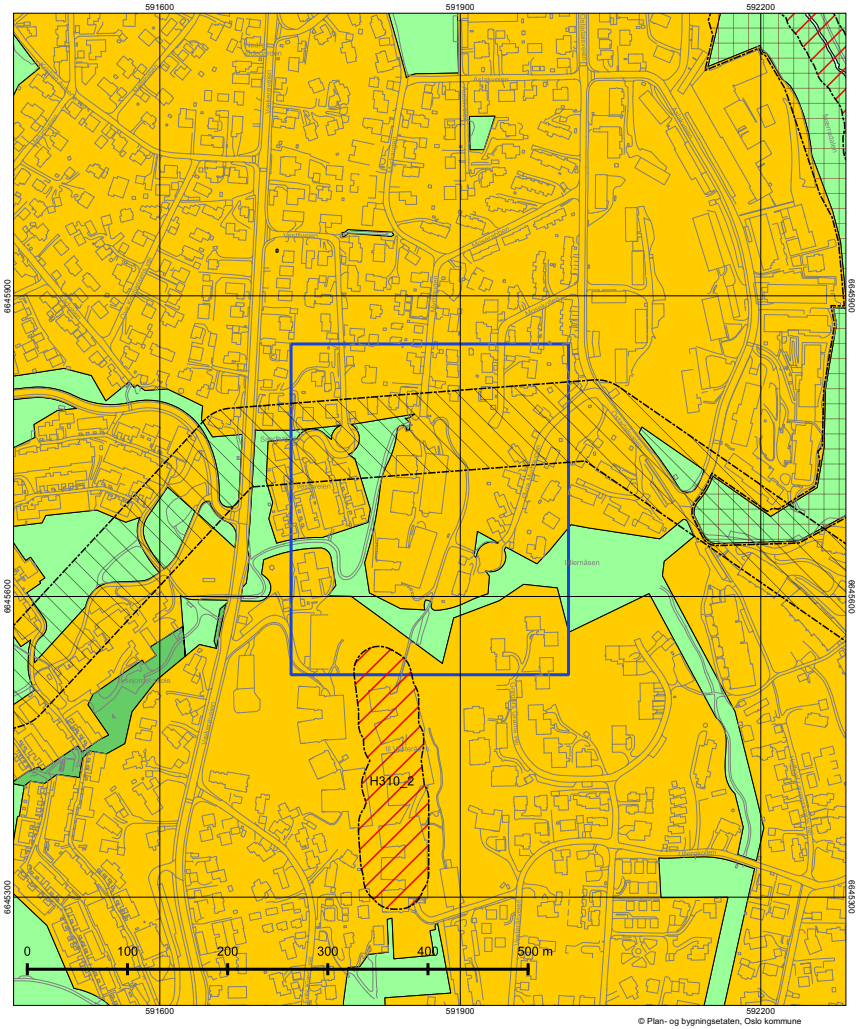
Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145282/ 86515082
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: MYRHAUGEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/830

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



Oslo

Dato: 01.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145282/86515082
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
MYRHAUGEN 35A

Dato: 01.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515082
8623039

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 830

Vi viser til bestilling av 20250701 for MYRHAUGEN 35A.

GNR. 28 BNR. 830

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1971.

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

15663 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

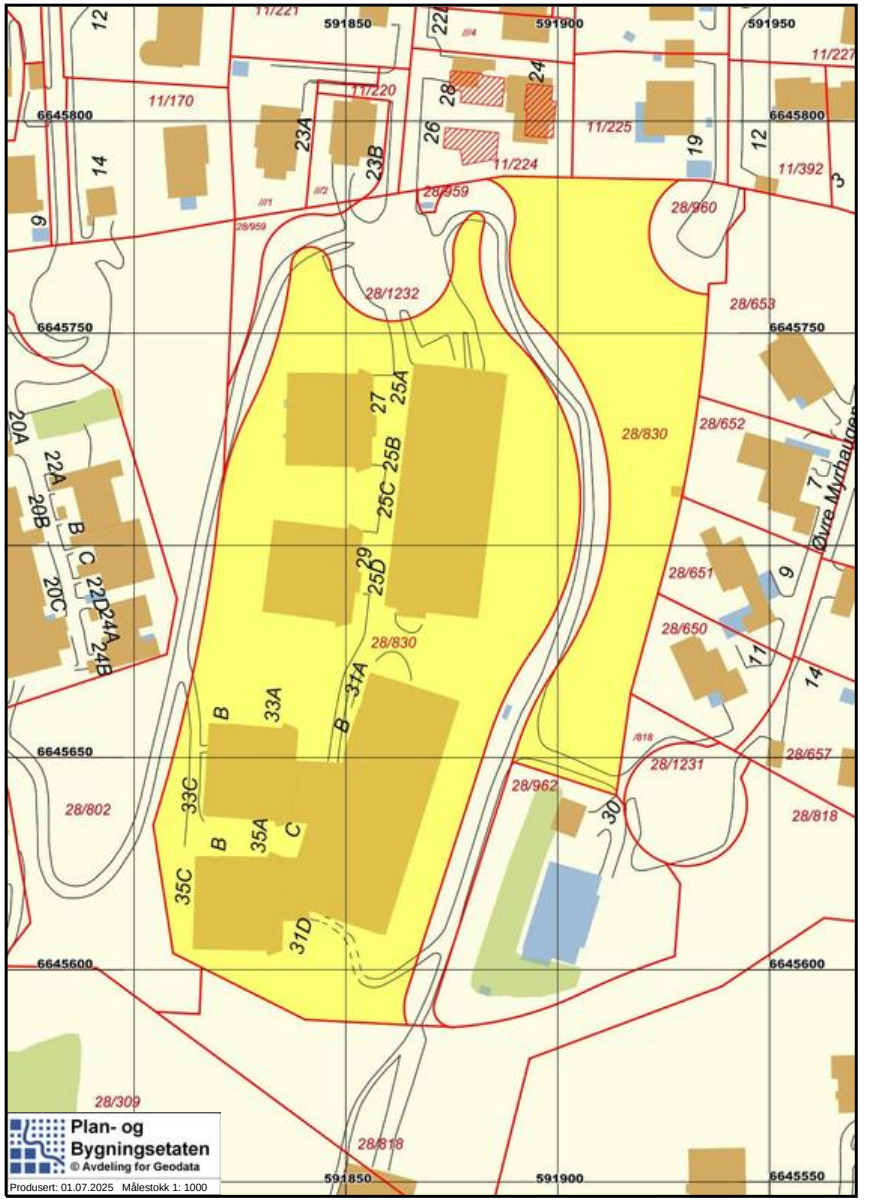
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2208

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 802 ,818, m.fl., Felt J,Ullern.

Byggeområde for boliger,friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 19.01.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701351

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 28, bnr. 802, 818 m.fl., felt J, Ullern.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området er avsatt til:
a) byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
b) tomt for offentlig bygning (barnehage).
c) friområde/turvei.
d) trafikkområde (kjørevei/sykkel- og gangvei).

§ 3. I reguleringsplanen er vist byggegrense for terrasserte blokker som nærmest villabebyggelsen i øst kan tillates oppført i 3 etasjer, samt 1 garasjeetasje. Blokk 1 tillates med 1 kjelleretasje i tillegg. Forøvrig tillates maks. 4 etasjer + kjeller hvor terrenget tilsier det. Bebyggelsen må ikke overstige cote +173 for blokk 1 og cote + 174 for blokk 2.

§ 4. Rom for strøksbetjenende aktiviteter kan innpasses i boligområdet.

§ 5. Alle gangveier er åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt og stigningsforhold godkjennes av vei vesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein.

§ 6. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 7. Parkeringsanlegg for 1,0 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anleggs min. 0,2 gjesteparkerings plasser pr. leilighet på terreng.

§ 8. Før byggemelding godkjennes skal det foreligge godkjent plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Jfr.69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 9. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon. Lekeplasser opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det innpasses en barnepark (parktanteplass) i området.

§ 10. Eventuelle nettstasjoner i området skal plasseres i samråd med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0424/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Myrhaugen 35A 0752 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 830, snr 92 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no