

Ullern allé 109



Velkommen til

Ullern allé 109



Salgsoppgaven produsert 29. august 2024

Ullern

Lys og fin 3-roms topp- og endeleilighet med terrasse, balkong og fin utsikt - Garasje m/lader - Peis - Varmtvann inkl.

Prisantydning	7 900 000,-
Fellesgjeld	51 000,-
Omkostninger	210 410,-
Totalpris	8 161 410,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 160,-
BRA-i	107 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1981
Tomt	41 297 kvm, eiet

Megler	Didrik Tollefsen
Telefon	469 28 782
E-post	d.tollefsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Didrik Tollefsen og Sylvia Post ved Nordvik har gleden å presentere en lys 3-roms topp- og endeleilighet, i et hyggelig og veldrevet sameie. Boligen har en luftig romløsning og mange vinduer mot grønne omgivelser. Utgang til stor terrasse på stuesiden, samt balkong på kjøkkensiden. Fin beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Ullernåsen. Kort vei til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsområder.

- Endeleilighet med mye lys
- Stor terrasse med gode solforhold
- Mulighet for ekstra soverom
- Ingen gjenboere og ingen over
- Garasjeplass m/lader
- Innvendig bod gir god lagring
- Bad + toalettrom
- T- bane kun 500 m unna
- Flotte, grønne parkområder rett utenfor
- Kort til skole og barnehager
- Et fantastisk sted å bo

Arealer og innhold

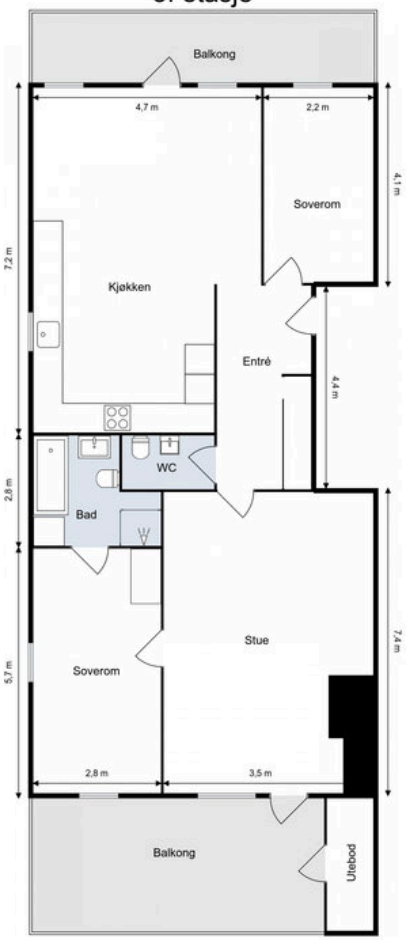
BRA-i:	107 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, bad, to soverom, toalettrom, kjøkken og stue.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 8 kvm.

Ullern allé 109, 0381 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Ullern allé 109, 0381 OSLO
3. etasje (alternativ)



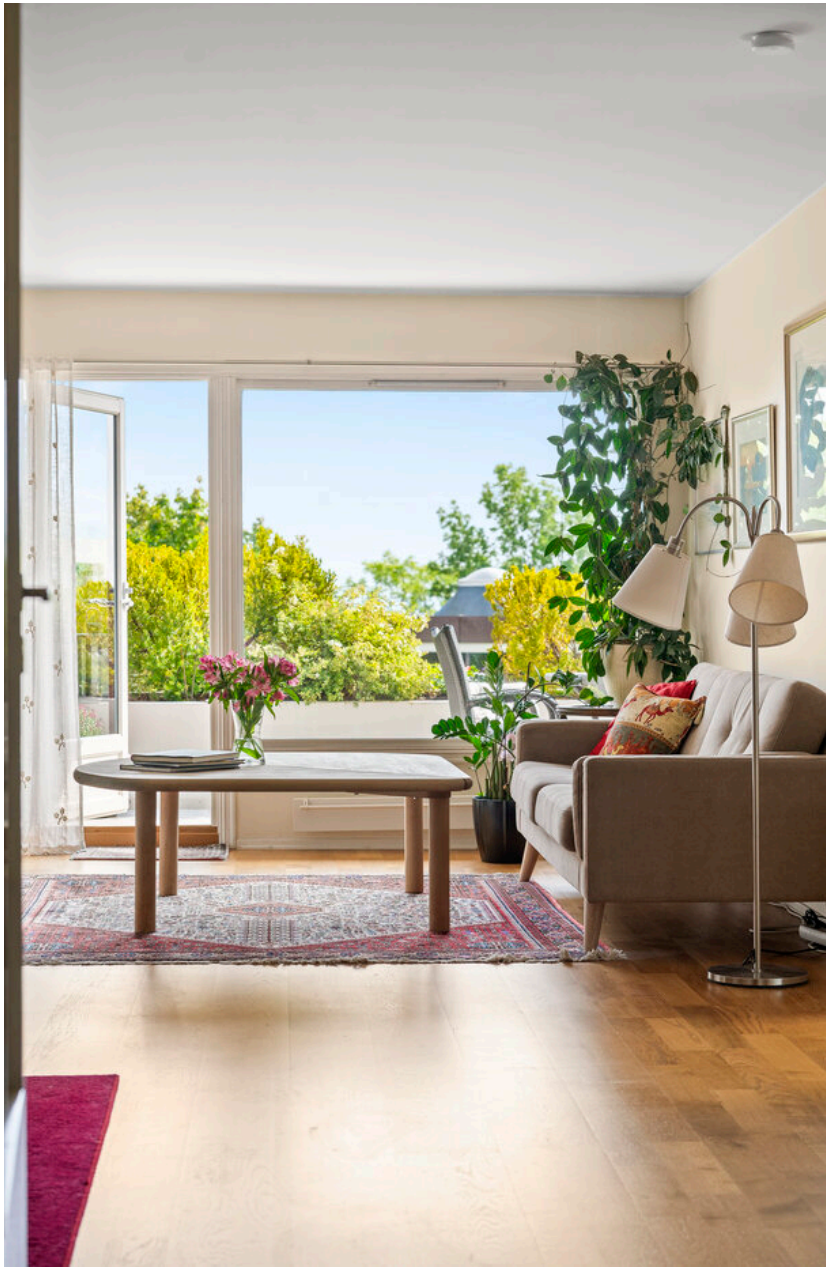
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


weber


GANGFART!

























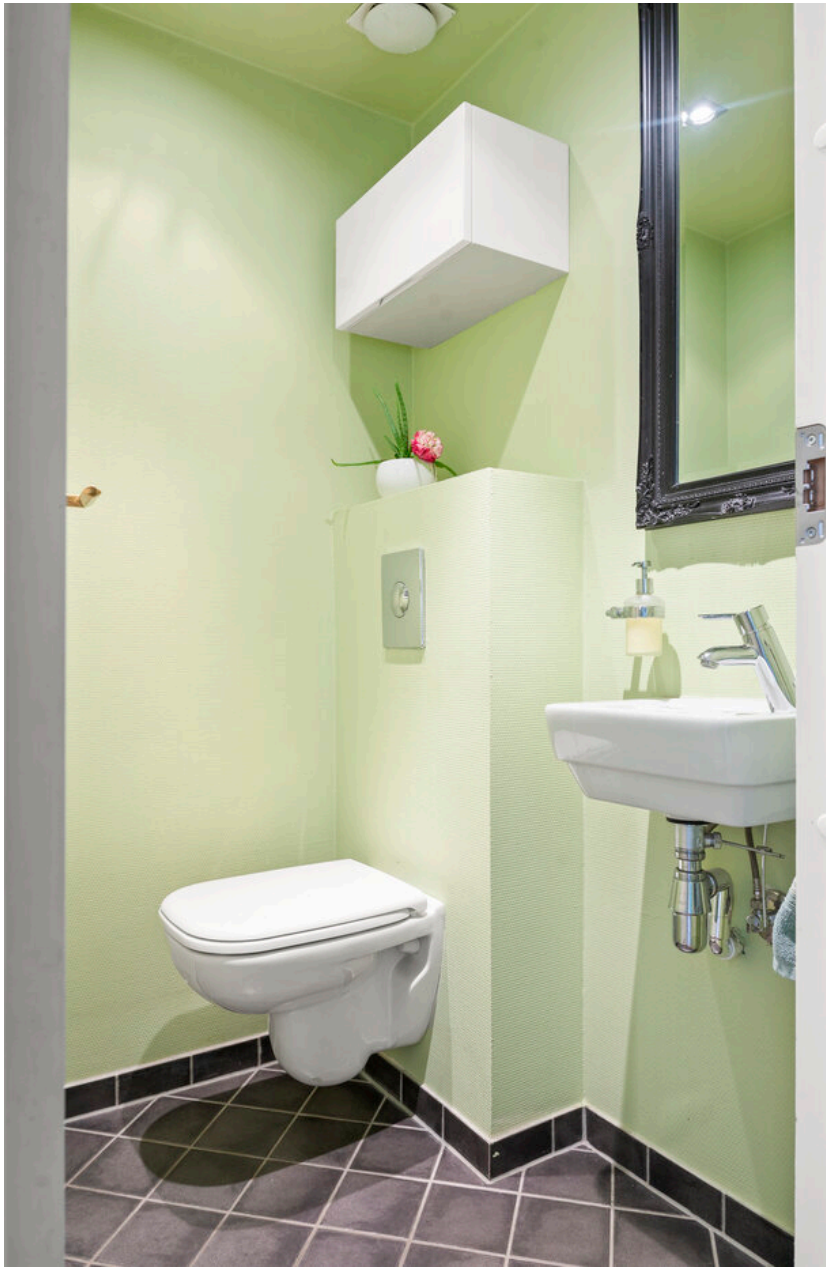




















Informasjon

Ullern allé 109

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0187/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28, bnr 1031, snr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Inger-Lill Wiksén
Dag Wiksén

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,00 (Prisantydning)
51 000,00 (Andel av fellesgjeld)
---
7 951 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
198 770,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
200 010,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
210 410,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 151 010,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 161 410,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, bad, to soverom, toalettrom, kjøkken og stue.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, bad, to soverom, toalettrom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer den to kjellerboder på 3 kvm hver.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Stuen har en 3-stavs parkett på gulvet, og en peis som gir en koselig atmosfære. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å innrede flere soner, og store vinduer bidrar til rikelig med naturlig lys. Den funksjonelle stuen gir rom for avslapning og sosialt samvær.

Terrasse
Den østvendte terrassen er ca. 14 m², med flislagt gulv. Terrassen er overbygget og har et rekkverk med blomsterkasse. Terrassen er utstyrt med markise og stikkontakt på vegg, og har god plass til utemøbler, planter og grill, og en praktisk utebod gir ekstra oppbevaringsplass for utemøbler. Dette gir et trivelig uteområde med god plass for avslapning og planter.

Kjøkken
Kjøkkenet, som er fra HTH, har glatte fronter og en heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator er installert over kokeplassen. Kjøkkenet er nylig oppusset i 2024 med nymalte overflater og oppgradert kjøkkenbenk.

I spisestuen, tilknyttet kjøkkenet er det rom for et stort spisebord. Iht. originale byggetegninger har spisestuen før vært delt i to, og det ene rommet vært bruk som soverom. Denne løsningen kan med enkle grep tilbakeføres ved behov.

Balkong
Balkongen med utgang er fra kjøkken er vestvendt og ca. 9 m². Gulvet er belagt med fliser, og det er plass til utemøbler.

Toalettrom
Toalettrommet har malte plater i himlingen med innfelte downlights, tapetserte vegger, og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med vegghengt klosett og servant, og det har mekanisk avtrekk. Adkomsten er praktisk fra entréen.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er romslig og nylig malt i 2024. Det har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt garderobeskap. Rommet er tilknyttet et privat bad med badekar, som gir ekstra komfort og privatliv.

Bad tilknyttet hovedsoverom

Badet har malte plater i himlingen med innfelte downlights, fliser på vegger og gulv, og elektrisk gulvvarme. Det er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar, og dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet har opplegg for vaskesøyle og mekanisk avtrekk.

Soverom II
Soverom II er lyst og malt i en nøytral farge. Rommet har plass til seng og eventuelt en skrivepult, og tilbyr flere bruksalternativer, enten som gjesterom, barnerom, eller kontor.

Entré
Entréen er nylig malt i 2024 og gir et innbydende førsteinntrykk. Den er utstyrt med en dørtelefon med åpner, og en stor skyvedørsgarderobe gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Renovering av bad i 2008. Arbeid utført av Manglerud Rørleggerbedrift AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Garasjer ble totalrenovert i 2023/24.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Gulv er noe skjeve pga alder. Bygningen er fra 1981.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Kontroll av Hafslund 08.03.2018. Mangel utført av Watt Elektro AS 24.04.2018.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ladeboks til el.bil på garasjeplass.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Fullstendig rehabilitering av garasjer i sameiet. Arbeid utført av PA Entreprenør AS.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Det er tidligere utført tilstandsvurderinger av boligmassen.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- To separate sameiere har klaget på styre i sameiet for manglende informasjon.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

TG3 Store eller alvorlige avvik
- Sluk på bad er ikke tilgjengelig for inspeksjon (gjelder sluk under badekar)

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Påregnelig med utskiftninger av vinduer/balkongdør på sikt som følge av alder
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Flisene på balkong har bom (hulrom under) eller er løse
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet
- Det er påvist sprekk i en flis ved vegghengt klosett (utenfor dusjsonen)
- Overflatene på bad ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar
- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) og det registreres ulyd fra viften
- Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier på EL-anlegg

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 skap og fryser på ekstra soverom
- Fastmontert lampe over spisebord

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til forretningsfører senest 2 uker før innflytting for registrering.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Energiattest er basert på 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 varmes opp av panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 160,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, garasjeplass, varmtvann, vaktmestertjenester, trappevask m.m.

Herav:
Strømuttak motorvarmer kr. 6,00
Felleskostnader kr. 4 686,00
Avsetning vedlikeholdsfond kr. 468,00

Telia er leverandør av kabel-TV/bredbåndstjenester.

Eiendomsskatt

Kr 3 255,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 201 645,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 806 578,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ullernparken Boligsameie, orgnr. 971278692

Om sameiet

Ullernparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 278 692.

- Sameiet består av 218 seksjoner, hvorav en er vaktmesterbolig.
- Sameiet har ansatt egen vaktmester, Tore Arne Mikkelsen
- Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester
- Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå
- Kontakt styret: ullernparken@styremail.no

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie, ref. vedtektenes §2.

Det gjennomføres betongrehabilitering som hadde oppstart i 2022.

Betongrehabiliteringen er nå gjennomført i blokk 9 (93),8 (89),7 (91),6 (99-103),1(123-131) 2 (121) og 3 (119). Ordinært årsmøte 2022 vedtok at betongrehabilitering skal finansieres ved kapitalinnkalling på inntil kr 40 000 000,- som nå er gjennomført.

Sameiet skal i tillegg ta opp et banklån på kr. 20 000 000,- i 2024 som nedbetales gjennom de ordinære felleskostnadene. Det er ikke klart p.t. hvor mye fellesutgiftene vil øke. Låneopptak blir tatt i September og fordeles i henhold til eierbrøk.

Tidligere vedlikehold
2023 - LED-lys i oppgangene
2014 - Rehabilitering av tak

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Erverv av seksjon og fremleie av bruksenhet skal meldes styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie, ref. vedtektenes § 2.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 51 000,- pr. 20.08.2024

Lån nr. 9053 70 44909 i Handelsbanken er et annuitetslån med nominell rente 7,290% p.a., effektiv rente 7,560 % p.a. Restgjeld pr. 20.08.24 er kr 9 927 975,-. Lånet innfris i 2036.

Fellesformue
Kr 62 487,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre naboer, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder på sameiets boligområde skal skje ved at hunden føres i bånd på alle gangveier og gressplener. Hunder skal føres i bånd i alle trappeoppganger og garasjeanlegg. Hunden må ikke gjøre fra seg ved barnas lekeplasser. Hundeekskrementer må straks fjernes med pose, som knyttes og legges i oppsatte hundelatriner på området.6

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599687/6343390

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 41 297 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.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med EL-lader, merket 2. Kostander for garasjeplassene betales via de månedlige felleskostnadene. I de tilfeller hvor seksjonseier har en garasjeplass med lademulighet for elbillading, betales dette som et tillegg, og måler skal avleses i forbindelse med eierskifte.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Ullern i Oslo, med kort avstand til sentrum og flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Ullern er et sørvestlig område i Oslo, med rolige villastrøk og blokkbebyggelse. Lysakerelva ligger i nærheten, og her finner du fine gangveier som fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsikt over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet for et forfriskende bad. På veien passerer du gamle industriområder, fosser og kulturminner, samt Fossum IFs allsidige idrettsanlegg med fotballbane, skiskytteranlegg, tre hoppbakker og skileikanlegg. Du kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Bogstad gård har kafé, butikker, museum og tilbud for de aller minste. Her finner du også Oslo Golfklubb som etter nyåpning i 2009 kan tilby en av Europas beste golfbaner. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ved Blokkajordet ligger kun 11 minutters gange fra leiligheten. Idylliske Vækerø park er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Ullern dagligvare, Joker og Coop Extra. Bakeri, frisør og sushi finner du kun en kort spasertur unna leiligheten. Ønsker du ytterligere tilbud er det kort vei til CC Vest på Lilleaker. Senteret har en miks av kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger som fremstår som moderne og trendsettende i en avslappende atmosfære. Røa senter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig via T-bane, buss og flybuss, hvorav

nærmeste holdeplass er Åsjordet T-banestasjon som ligger ca. 500 meter fra boligen. Med bil fra Ullern tar det ca. 5 minutter til Skøyen, 7 minutter til Majorstuen, 10 minutter til Oslo S og 39 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, og det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, inkludert Ullern videregående skole. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området, med kun to minutters gangavstand til nærmeste barnehage. Oslo International School har beliggenhet på Bekkestua.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.05.1984.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av piper, datert 02.01.2019.

Det er avvik fra originale og byggemeldte tegninger. Leiligheten har tidligere inneholdt tre soverom. Der spisestuen er i dag, har det tidligere vært to rom, spisestue og soverom.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2321. Bolig ligger i et område som er regulert etter S-5058, som omfatter konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg.

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se

https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/1031/104:
03.03.1981 - Dokumentnr: 5919 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJEPLASS NR. 2

05.06.1981 - Dokumentnr: 14068 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1031
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1981 - Dokumentnr: 5919 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/218
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 218 SEKSJONER

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva

du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 79 510,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 118,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 6. september 2024

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Megler 2

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Ullern allé 109

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ullern allé 109, 0381 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 1031, snr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 16.08.2024 **Rapportdato:** 31.08.2024 **Oppdragsnr.:** 13350-2577 **Referansenummer:** BP1868

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1981. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2008 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Har pusset opp (malt) kjøkken/spisestue, soverom, liten do og entre i 2024.

- Har slipt og pusset opp kjøkkenbenk.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1981

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

Gå til side

INNVENDIG

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.

Gå til side

VÅTROM

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp. stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Gå til side

SPESIALROM

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med tapet. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp av panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

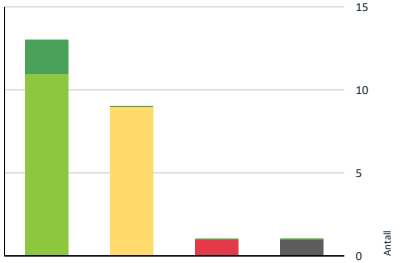
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

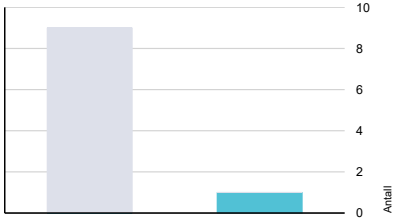
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Østvegg - balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1981

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2016 og 2020.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Østvegg - balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m², det er lagt fliser på gulv. Rekkverk av betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 58 cm.

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden i ble målt til: 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Det opplyses at pipe eksperten har vært på befaring uten avvik. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist sprekk i en flis ved vegghengt klosett (utenfor dusjsonen)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dette gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Etablere tilkomst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp. stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

- Det registreres ulyd fra ventilator vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med tapet. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det har blitt utført el-sjekk 04.05.2018
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	107	2		109	23
Kjeller		6		6	
SUM	**107**	**8**			**23**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, toalettrom, kjøkken, og stue.		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:
- En p-plass merket (2) El-billader.
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3 og ca. 3 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Inger-Lill Wiksén	Kunde
	Dag Wiksén	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1031		104	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ullern allé 109, 0381 OSLO

Hjemmelshaver
Dag Wiksén, Inger-Lill Wiksén

Boligselskap
Ullernparken Boligsameie

Forretningsfører
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
971278692

Felles formue
Kr. 6 248 700 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 5 254 400 31.12.2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599687/6343390			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Ullern allé 109, 0381 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1031
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BP1868

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Løren

Oppdragsnr.
21-0187/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Wiksén	Inger-Lill Wiksén

Gateadresse
Ullern allé 109

Poststed	Postnr
OSLO	0381

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 16
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr.:

Document reference: 21-0187/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Renovering av bad i 2008
Arbeid utført av: Manglerud Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Garasjer ble totalrenovert i 2023/24

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Gulv er noe skjeve pga alder. Bygningen er fra 1981

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Har ikke firmanavnet, men har lagt ved regning.
Arbeid utført av: xxx

Filer
Elektriker.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll av Hafslund 08.03.2018. Mangel utført av Watt Elektro AS 24.04.2018.

Filer
Jordfeil terasse - Rettemelding.pdf

Document reference: 21-0187/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks til el.bil på garasjeplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fullstendig rehabilitering av garasjer i samelet
Arbeid utført av: PA Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er tidligere utført tilstandsvurderinger av boligmassen

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: To separate samelere har klaget på styre i samelet for manglende informasjon.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 21-0187/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 21-0187/24

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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

BankID Signing
Karina Veum
2024-04-22

Buypass Signing
Harald Sjaastad
2024-04-22

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Ullernparken Boligsameie
17. april 2024 kl. 18.00 i Lilleaker Skole.

Konstituering av årsmøtet

- Harald Sjaastad ble valgt som møteleder og Marius Rise som referent.
- Det var 109 stemmer tilstede i årsmøtet, herav 28 ved fullmakt.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Møtet var lovlig satt.
- Karina Veum ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Ellen Matheson Hallan, Hans Burkeland, Miriam Bordevik og Anita Heiberg ble valgt til tellekorps.

Agenda for møtet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Årsrapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2023**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Regnskapet som viser et overskudd på kr 2.179.544 og en negativ egenkapital på kr 1.672.919 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Det ble fremmet et benkeforslag fra årsmøtet om å øke styrehonoraret til kr 400.000.

   Årsmøtet foretok votering mellom styrets forslag på kr 275.000 og benkeforslaget på kr 400.000. Det ble votert over benkeforslaget først. Forslaget fikk 82 stemmer. 22 stemte mot.

   Årsmøtet fastsatte dermed styrets honorar for 2023 til kr 400.000. Styret foretar selv fordeling av honoraret internt.

4. **Vedtektsendring: Organisering av sameiet og råderett**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble fremmet et forslag om å presisere at tiltaket er søknadspliktig innledningsvis i «Regler for installasjon av varmepumpe». Styret tok forslaget til etterretning og endret sitt forslag før votering.

   Saken falt mot 34 stemmer. 51 stemte for forslaget og forslaget fikk dermed ikke to tredjedels flertall.

5. **Rehabilitering v/OPAK**
   En representant for OPAK (Paal Jerven) redegjorde for rehabiliteringen, økonomi og fremdrift så langt i prosjektet. Redegjørelsen ble kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble fremlagt forslag til videre vedlikehold, som gavlvegger, drenering, skader på terrasser og bytte av vinduer.

6. **Nødvendig vedlikehold/rehabilitering**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Årsmøtet vedtok med 100 mot 1 stemme at styret gis rett til å bruke resterende midler fra betongrehabiliteringen og låneopptak til presserende vedlikehold/rehabilitering.

7. **Innkomne saker**
   A. **Rehabilitering**
   Forslagstiller gjennomgikk sin bakgrunn for saken. Saken ble kommentert og spørsmål ble besvart.

   Forslagsstiller trakk saken.

   B. **Fuktsikring**
   Forslagstiller gjennomgikk sin bakgrunn for saken. Saken ble kommentert og spørsmål ble besvart.

   Forslagsstiller trakk saken.

   C. **Vedlikehold terrasser/balkonger**
   Forslagstiller gjennomgikk sin bakgrunn for saken. Saken ble kommentert og spørsmål ble besvart.

   Forslagsstiller trakk saken.

   D. **Valg av styremedlemmer**
   Forslagstiller gjennomgikk sin bakgrunn for saken. Saken ble, kommentert og spørsmål ble besvart.

   8 stemte for forslaget. Et overveldende flertall stemte mot og saken falt.

   E. **Innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld**
   Forslagstiller gjennomgikk sin bakgrunn for saken. Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   11 stemte for forslaget. Et overveldende flertall stemte mot og saken falt.

8. **Kommunikasjon mellom seksjonseierne og styret**
   Møteleder orienterte om saken. Det ble gitt anledning til å komme med synspunkter.

9. **Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader**
   Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet blir justert med økning i styrehonorar som vedtak i sak 3. Videre skal styret sende ut et notat til alle seksjonseiere med forklaring på størrelsen på budsjetterte finanskostnader.

   Budsjettet, som viser et overskudd før justeringen ovenfor på kr 737.515, ble tatt til orientering.

   Felleskostnadene ble fastsatt til kr 10.795.473 for 2024.

10. **Valg**

   A. **Valg av styret:**
   Styreleder og to styremedlemmer var på valg. Valgkomitéen la frem sin innstilling i årsmøtet.

Votering
Det ble først gjennomført særskilt valg av styreleder.

Jeanette Ajer ble valg som styreleder for 2 år ved akklamasjon.

Valgkomiteen hadde innstilt på at Dag Wiksén gjenvelges i sitt verv og at det stemmes mellom 3 kandidater til det ledige vevet i styret. Seksjonseier Bjørn Wichstrøm foreslo at årsmøtet først skal votere over første styreverv med alle fire kandidatene fremmet av valgkomitéen. Deretter skulle de voteres om det andre styrevervet blant de 3 gjenværende kandidatene. Det ble også foreslått at valget skulle gjennomføres skriftlig.
Det ble gjennomført votering i årsmøtet om å følge valgkomitéens innstilling til styrevalget ved å votere over vervene post for post. Årsmøtet vedtok med 91 stemmer å gjennomføre styrevalget slik valgkomitéen har innstilt. 12 stemte for Wichstrøms forslag.

Dag Wiksén ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

Til gjenværende post ble det gjennomført skriftlig votering frem til vanlig flertall var oppnådd, med følgende kandidater til valg:

1. Petter Honningsvåg
2. Lukas Hillebrand Falck-Ytter
3. Dorothy Sutherland Olsen

Tellekorpset samlet inn stemmesedler presenterte resultatet for møteleder.

Dorothy Sutherland Olsen ble valgt som styremedlem for 2 år med 84 av de avgitte stemmer.

Styresammensetningen etter valget er som følger:

Styreleder:	Jeanette Ajer	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Dag Wiksén	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Dorothy Sutherland Olsen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Per William Lohne	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Hassan Azouagh	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Nils Ragnar Kamsvåg	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Trude Berg Utholt	valgt for 2 år i 2023

B. Valg av valgkomité:
Det skulle velges tre medlemmer til valgkomité. Valgkomitéen la frem sin innstilling i årsmøtet.

Valgkomitéen etter valget er som følger:

Valgkomité:	Marie-Louise Boserup Jensen	valgt for 2 år i 2024
Valgkomité:	Signe Thoresen	valgt for 2 år i 2024
Valgkomité:	Pia Falck-Ytter	valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 21.05.

Oslo, 17. april 2024

Harald Sjaastad	**Karina Veum**
Møteleder (sign.)	Møtedeltaker (sign.)

BUDSJETT 2024

Ullernparken Boligsameie

	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	10 795 473
Andre inntekter	1 746 231
Sum driftsinntekter	**12 541 704**
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar	275 000
Andre personalkostnader	825 190
Kommunale avgifter	1 700 000
Vedlikehold	2 370 000
Kollektiv avtale TV/bredbånd	1 070 000
Driftskostnader	2 049 000
Honorarer	505 000
Forsikring	700 000
Andre kostnader	60 000
Sum driftskostnader	**9 554 190**
Driftsresultat	**2 987 514**
FINANSRESULTAT	
Finansinntekter	0
Finanskostnader	2 250 000
Netto finansresultat	**-2 250 000**
ÅRETS RESULTAT	**737 514**
LIKVIDITETSRESULTAT	
Avdrag lån	552 106
Avdrag nytt lån	480 000
Netto likviditetsresultat	**-294 592**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Løren
Christiania Eiendomsmegling AS
Lørenveien 44 C
0278 OSLO

Att: Didrik Tollefsen - d.tollefsen@nordvikbolig.no

Oslo, 20.08.2024

Deres ref: 21-0187/24
Vår ref: 616-5-104
Eiendommens navn: Ullernparken Boligsameie
gnr 28 bnr 1031 snr 104 i OSLO kommune
Adresse: Ullern allé 109, 0381 OSLO
Org. nr.: 971278692
Selger: Wiksén, Dag
Wiksén, Inger-Lill

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring Polisenr: 6599687/6343390

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Strømuttak motorvarmer	kr	6,00
Felleskostnader	kr	4 686,00
Avsetning vedlikeholdsfond	kr	468,00
Totalt	**kr**	**5 160,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån nr. 9053 70 44909 i Handelsbanken er et annuitetslån med nominell rente 7,290% p.a., effektiv rente 7,560 % p.a. Restgjeld pr. 20.08.24 er kr 9 927 975,-.
Lånet innfris i 2036.

Pr. 20.08.2024 utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån kr 51 000,-

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 62 487,00
Andel gjeld:	kr 52 544,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Jeanette Ajer
Mobil: 97185450
E-post: ullernparken@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie, ref. vedtektenes §2.

Det gjennomføres betongrehabilitering som hadde oppstart i 2022. Ordinært årsmøte 2022 vedtok at betongrehabilitering skal finansieres ved kapitalinnkalling på inntil kr 40 000 000,- som nå er gjennomført.

I tillegg skal sameiet ta opp et banklån på kr 20 000 000,- i 2024 som nedbetales gjennom de ordinære felleskostnadene. Se protokoll fra ordinært årsmøte 2022 for mer informasjon.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Garasjeplasser: se vedtektenes §18. Kostander for garasjeplassene betales via de månedlige felleskostnadene. I de tilfeller hvor seksjonseier har en garasjeplass med lademulighet for elbillading, betales dette som et tillegg, og måler skal avleses i forbindelse med eierskifte og dette skal sendes til forretningsfører slik at forbruk kan faktureres selger.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Ullern allé 109

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	664 elever, 32 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	377 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	11 min 🚗 4.4 km

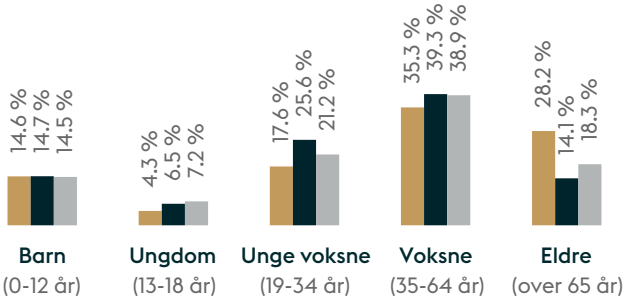
Offentlig transport

Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	4 min 🚶 0.3 km
Blokkajordet	Linje 23	8 min 🚶 0.6 km
Furulund	Linje 13	15 min 🚶 1.2 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 9.6 km

Barnehager

Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	8 min 🚶 0.6 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år)	48 barn	9 min 🚶 0.7 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsletta/Ullernåsen sø...	2 161	1 067
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bjørnsletta skole	10 min
Ullern Tennisbaner	10 min
Ullern Trening	7 min
Velværelset Treningsstudio	20 min

«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0187/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullern allé 109 0381 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 1031, snr 104 (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