

Geologsvingen 67A



Velkommen til

Geologsvingen 67A



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

Idylliske Ullern/Ullernåsen

Svært lekker og gjennomført 3-roms med garasje og solrik balkong.
Oppvarming og internett ink. Lave omkostninger

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	250 671,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	6 114 864,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 557,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1954

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Geologsvingen 67A, en lekker og tiltalende 3-roms i et ettertraktet og idyllisk område på Ullernåsen. Leiligheten er gjennomgående og har en god intern beliggenhet i byggets 3. etasje, solrik balkong og garasje.

- Lekker og tiltalende 3-roms
- Gjennomgående med vinduer fra to sider
- Rolig, skjermet beliggenhet
- Leiligheten er pusset opp de siste år og fremstår svært smakfull
- Lekre gulv og delikate overflater
- Stilrent kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- Lekkert bad fra 2018
- Meget arealeffektiv med bl.a 2 soverom
- Idylliske og barnvennelige omgivelser
- Solrik, overbygget balkong på ca. 7 kvm med nydelig utsyn
- Garasje med el-bil lader
- 2 boder
- Oppvarming og internett inkl.
- Kun 2 min til T-bane
- Lave omkostninger

Arealer og innhold

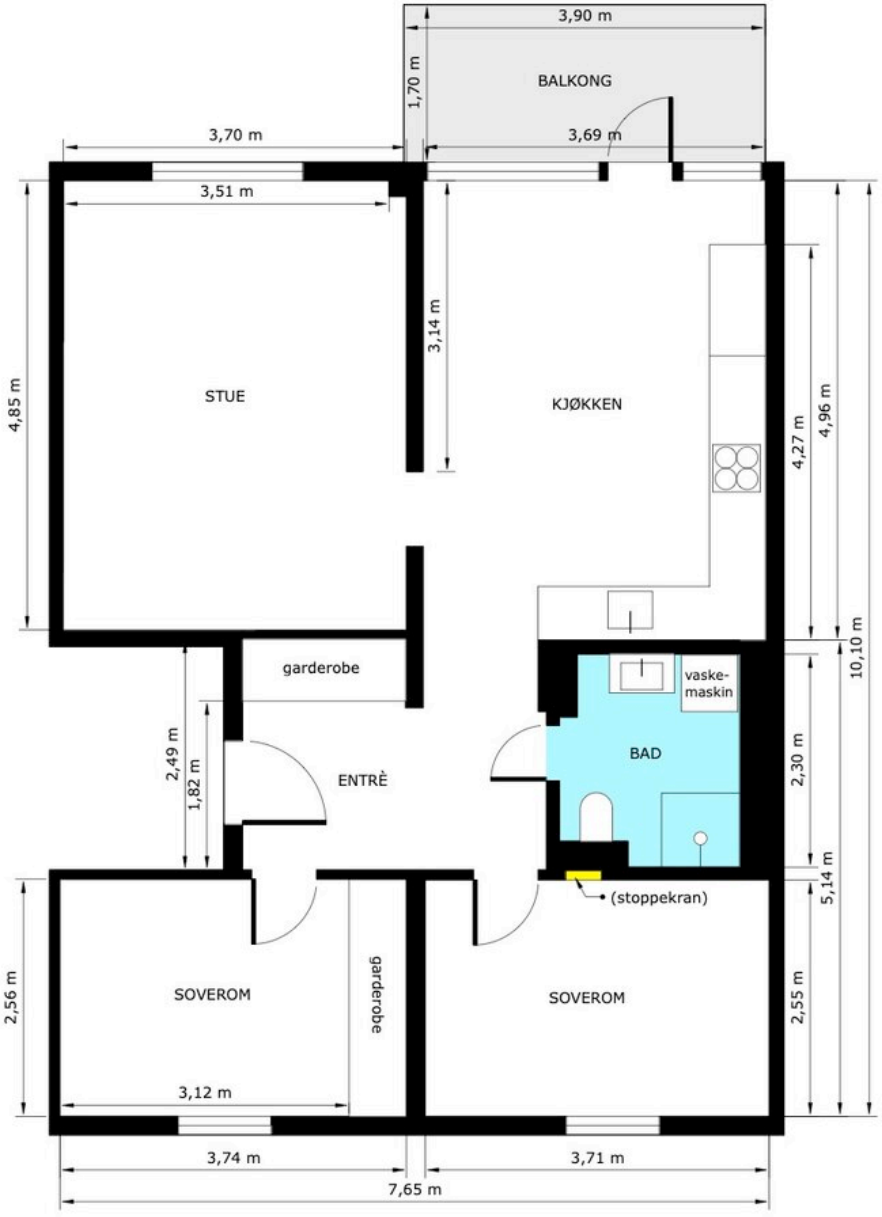
BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm
Total BRA: 5 kvm.

GEOLOGSVINGEN 67A
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



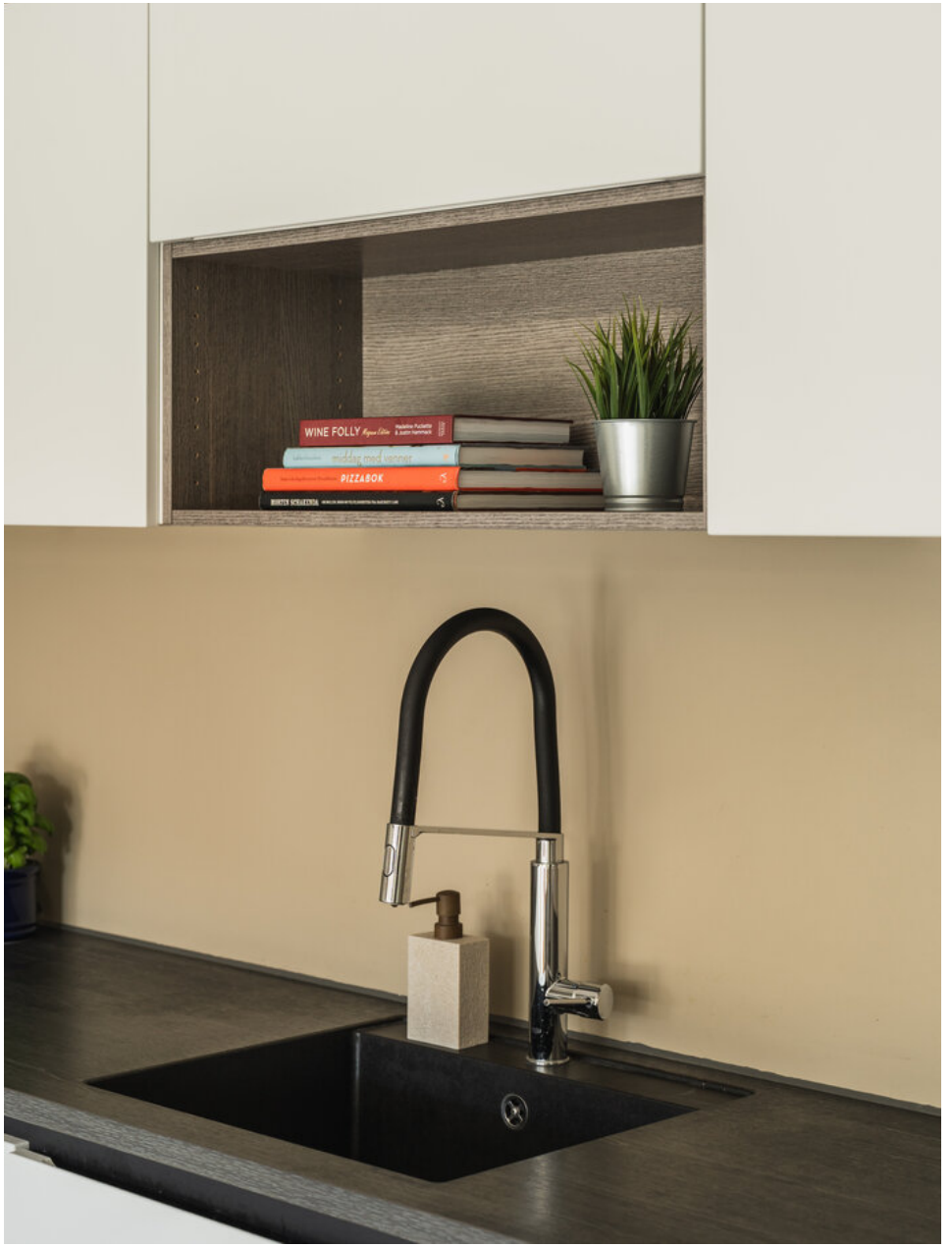







HELLSTRÖMS


12:15
SIEMENS
HELLSTROMS


WINE FOLLY
PIZZABOK








weber




















Aësop.
















joker
7-23
Søn 9-23
posten
12
Lyca
Toro-sauser
postnord
Pakkeautomat
Pakkeboks


T















Informasjon

Geologsvingen 67A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0199/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Andreas Hetland

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
250 671,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 100 671,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 114 864,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 124 164,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder Entre med garderobe, flislagt baderom, to gode soverom, stue og kjøkken med utgang til balkong på 7 kvm
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på hhv 2 og 3 kvm.
Det følger garasjeplass i garasjerekke med leiligheten. Det er installert elbillader i garasjen.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Rørfordelingskap med stoppekran.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (nyere type). Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder (innkasset). Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp med laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositt.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

- Kjøkken: avtrekk
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

- Avløpsrør
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Vannbåren varme
Tg2 settes pga alder på de eldste radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Radiator på soverom er defekt og dermed ikke i drift på befaringsdagen.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales. Radiatoren på soverommet må repareres eller evt skiftes ut.

- Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder fra 2017.
Berederen er plassert under kjøkkenbenk og har ikke inspeksjonsmulighet.
Anbefaler å etablere en inspeksjonsluke fra f.eks benkeskapet til venstre for hjørnet.
Anbefalte tiltak: Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.
Berederen er fra 2017 og har tilstrekkelig lekkasjesikring. Ingen andre tiltak nødvendig.

- Våtrom: ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Parkering

Selger eier en garasjeplass med el-billader i garasjerekke på aksjelagets tomt.
Garasjerekkene er organisert som to separate garasjelag (Øvre Ullern Garasje lag 1&2) som eier bygningene men som leier grunnen de står på av Øvre U Ullern boligselskap AS.
Årlig husleie for plassen utgjør kr. 2000 i året og dekker snømåking, strøm og leie av grunn til boligaksjelaget.
Drift og vedlikehold av garasjen gjøres for egen regning.
Husleie for plassen er ikke inkludert i de ordinære felleskostnadene for boligaksjen.

Eierskifte registreres hos forretningsfører Bente Olafsen. Det følger ingen eierskiftegebyr ved overdragelsen.

Vedtekter og siste års generalforsamlingspapirer for garasjelaget kan fås ved henvendelse til megler.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser på stedet forøvrig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De Lilla totalrenoverte badet i 2018. Full dokumentasjon kan fremlegges.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De Lilla totalrenoverte badet i 2018. Full dokumentasjon kan fremlegges.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De Lilla totalrenoverte badet i 2018.Full dokumentasjon kan fremlegges.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkonger levert av Hallmaker i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Aker Elektro, totalrenovering av elektrisk anlegg i 2018. Detaljert dokumentasjon kan fremlegges. Ny lysskinne i stue, samt tre nye stikk installert i 2023 av Elektro Nettverk Service.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Private ladere ble installert i regi av sameiet. Utført av Elektrikertjenesten i 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover endringer som ble gjort i leiligheten i forbindelse med renoveringen i 2018

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Full service og reparasjon av fyringsanlegget gjennomført sommer 2022 i

regi av styret

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Byttet fug i 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Garasjedør har synlige skader. Forventning fra garasjelaget om at dette utbedres.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det er observert sølvkre på badet

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Full service og reparasjon av fyringsanlegget gjennomført sommer 2022 i regi av styret. Radiatorovn på soverom
fungerer ikke. Har ikke sett behov for å utbedre.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra Garp Eiendom i forbindelse med salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport, målt 30.04.2025

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

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: I skriv fra styret i april 2025:
"Som tidligere informert er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid i 2025, men styret vil gjennomføre en energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen i løpet av det kommende periode, som både skal legge grunnlaget for fremtidig vedlikeholdsbehov og også undersøke nærmere om det er energieffektiviserende tiltak som kan og bør gjennomføres i forbindelse med dette. Boligselskapet har mottatt tilsagn om tilskudd på 50 % av prosjektkostnader (inntil kr. 150.000,-) for energikartleggingen. Løpende nødvendig vedlikehold vil selvfølgelig bli gjennomført."

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Radiatorovn på soverommet fungerer ikke.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong antatt til sprengsteinsfylling/fjell og fast byggegrunn. Yttervegger er oppført i betong og i bindingsverk utvendig forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon er et saltak tekket med takstein. Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Fyring inkludert i felleskostnadene.

Selger opplyser at radiatorovn på soverommet fungerer ikke.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7667 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 557,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån 1 132,00
Trappevask 204,00
Felleskostnader 3 902,00
Oppvarming 1 319,00

De ordinære felleskostnadene dekker kommunale avgifter,Kabel-tv og internett, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Husleie for garasjeplass kommer i tillegg. Se felt Parkering for ytterligere informasjon.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 624 272,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 497 087,- 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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

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

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid i 2025, men styret vil gjennomføre en energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen i løpet av det kommende periode, som både skal legge grunnlaget for fremtidig vedlikeholdsbehov og også undersøke nærmere om det er energieffektiviserende tiltak som kan og bør gjennomføres i forbindelse med dette. Boligselskapet har mottatt tilsagn om tilskudd på 50 % av prosjektkostnader (inntil kr. 150.000,-) for energikartleggingen. Løpende nødvendig vedlikehold vil selvfølgelig bli gjennomført.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 250 671,- pr. 02.05.2025

Aksjelagets totale lån utgjør kr 32 721 793 og fordeles slik:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208277383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: 10 368 023,-
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207732850
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: 22 353 770,-
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

Andelens fellesgjeld fordeles på to lån
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208277383
Restsaldo: 76 199,30,-
Kapitalkostnader: 486,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207732850
Restsaldo: 174 472,67,-
Kapitalkostnader: 1113,-

Fellesformue

Kr 5 505,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt men er betinget av husordensreglene punkt 5.6. Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av at dyret til enhver tid er under eierens kontroll, at dyret ikke er til sjenanse samt at lufting av dyret skjer under kontroll.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7112767

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 072 kvm (Eiertomt)
Tomten er en del av et stort, velholdt fellesareal på over 44072 m^2, omgitt av frodige grøntområder og gode uteplasser. Her får du romslige og barnevennlige omgivelser med god avstand mellom byggene, noe som skaper en rolig og tilbaketrukket atmosfære.

Radonmåling

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Geologsvingen 67A har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Ullern, med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket – perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av byliv og grønne omgivelser.

Dagligvarehandelen er enkel og effektiv, med Joker Ullern kun ca. 200 meter unna og Meny på CC Vest innen 15 minutters gange. Fantastiske shoppingmuligheter finner du på Lilleaker med et bredt utvalg av butikker og spesielt CC Vest som kun er en kort buss eller kjøretur unna. Lilleaker og CC Vest byr på et bredt spekter av forretninger og spisesteder, samt et av Vinmonopolets utsalg. Majorstuen med sitt brede utvalg av butikker og kaféer er 11 minutter unna med T-bane. Her finner du en av Norges mest populære handlegater Bogstadveien. Gode handlemuligheter venter også ved Karenslyst Allé, med blant annet de store dagligvareforretningene MENY, Vinmonopolet, Coop og ikke minst Maschmanns Matmarked. Legg gjerne også turen innom Joe & The Juice, Kaffebrenneriet eller Starbucks. Nærsenteret Møllhausen Torg er også et praktisk sted å utføre hverdagslige innkjøp. Her finner du blant annet KIWI og Apotek1, samt Skøyen Café. Like ved ligger også OPEL-bygget med ny REMA1000 samt stort ICON treningssenter.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt og boligen sokner til Bjørnsletta barneskole og ungdomsskole. Det er ellers et godt utvalg av barnehager i områdene rundt. For å nevne noen ligger Hasselkroken Kanvas Barnehage ca. 2 minutter gangavstand fra boligen og Mærradalen barnehage ca. 6 minutters gangavstand. Oslo international School ligger på Bekkestua i Bærum og har også svært enkel adkomst fra Ullernåsen T- banestasjon til Bekkestua T- banestasjon på

ca. 10 minutter.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med både bussforbindelser (linje 23 og 24) og T-bane (linje 3) innen 6–9 minutters gange, noe som gjør det enkelt å komme seg til sentrum eller andre deler av byen. Ullernåsen T- banestasjon ligger kun 3 minutters gangavstand fra leiligheten og har adganger ca. hvert 10-15 min retning Kolsås samt Mortensrud. Det tar 11 minutter fra Ullernåsen T- banestasjon inn til Majorstuen stasjon, noe som kommer godt med for de som ønsker en enkel og rask reisevei inn til Oslo sentrum. Det er ellers bussavganger fra Radiumhospitalet (8 minutters gangavstand) retning Lysaker og Fornebu samt Økern og Simensbråten. Flybussen har flere adganger fra Radiumhospitalet til Oslo Lufthavn. Det er dermed svært enkelt å komme seg til flyplassen.

Ullern byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter og naturopplevelser. I nærområdet finner du blant annet idrettsanlegg for tennis, Ullernbanen med fotball- og bandybaner, Ørakerhallen med basketmuligheter og flere treningssentre. Det finnes flere lekeplasser for barn, og området gir direkte tilgang til flotte turstier i Mærradalen og Husebyskogen. Sollerudstranda og Hydroparken inviterer til bading og rolige turer langs kyststien. I tillegg ligger både Sørkedalen og Nordmarka lett tilgjengelig, med tilbud som badevann, alpinanlegg, langrennsløyper, golfbane, ridesenter og fantastiske tur- og treningsmuligheter året rundt.

Alt i alt er Geologsvingen 67A et ideelt sted å bo for deg som ønsker et fredelig nabolag med kort vei til alt – skole, barnehage, dagligvarer, aktiviteter, kollektivtransport og flotte grøntområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort og gjenpart av ferdigattest for eiendommen fra 1960.
Det foreligger ferdigattest for etterisolering og teglforblending datert 03.01.1994.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for (inglassing og) utvidelse av balkonger datert 12.01.2017. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Utvendige malerarbeid og flislegging må utsettes på grunn av frostfare. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2017.

Det er ikke-søknadspliktige avvik i dagens situasjon i leiligheten i forhold til de opprinnelig byggemeldte og godkjente planene. Kjøkken er flyttet ut i stue. Tidligere kjøkken er i dag et soverom. Der det opprinnelig var et hovedsoverom er det i dag stue. Vegg mellom gang og kjøkken er åpnet helt.

Detforeligger ferdigmelding for oppføring av garasje fra 1967, samt ferdigattest for garasjetilbygg fra 1973

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til bolig ihenhold til midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone (S-2864) .
Deler av aksjelagets tomt er regulert til naturvernområde og turvei/skiområde.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Silurveien 41 -Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger og friområde
Saksnummer 202007578 - Reguleringssak
Mottatt sak 11.05.2020
Det er foreslått i alt åtte bygg/hovedvolumer fordelt på en bakre boligrekke med fire hovedvolumer i 7-8 etasjehøyder samt lavere mellombygg og en fremre boligrekke med lavere høyder som trappes ned mot Silurveien.

Montebello terrasse 15 - Ombygging av omsorgsboliger og dagsenter -
Rehabilitering, bruksendring og tilbygg
Saksnummer 202550946 - Byggesak
Mottatt sak 31.01.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
Tiltaket omfatter rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg, rivning av eksisterende tilbygg og oppføring av nytt tilbygg, bruksendring av innvendige arealer, samt bearbeidelse av oppholdsarealer utomhus.

Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnummer 202208438 - Byggesak
Mottatt sak 01.06.2022
Status Endret tillatelse gitt
Søknaden omfatter oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller og tilhørende utomhusareal i Silurveien 18-20, bydel Ullern. Silurveien skal opparbeides med nytt fortau, dette søkes om i egen søknad. Eiendommene Silurveien 18 A-B, 20 og 20 B har i dag fire eksisterende bygninger, hvorav tre skal rives, dette søkes om i egen søknad.
Tiltaket består av tre moderne punkthus med i alt 51 nye leiligheter, tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller. Bebyggelsen henvender seg mot Silurveien og Ullernåsen T-banestasjon og legger opp til en struktur med høyder fra 46 etasjer samt et teknisk areal på plan 6 hus C og plan 7 hus A og B i forbindelse med private og felles takterrasser. TakoppBygg utgjør samlet ikke mer enn 25% av underliggende takflate for hus A, 20% hus «0% hus C. Ny bebyggelse har inntrekning av etasjene i harmoni med høydeforskjellen på eiendommen. Dette gir en avtrapping av bygningshøydene mot Silurveien, mens det ut fra Ullernåsen stasjon vises 1-4 etasjer over terrenget i vest.

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 aksjelagets grunn er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter.
Det er ingen heftelser som følger aksjene til leiligheten

301/28/516:
14.06.1952 - Dokumentnr: 7034 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

16.10.1952 - Dokumentnr: 12475 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1953 - Dokumentnr: 1177 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.03.1953 - Dokumentnr: 2777 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.03.1953 - Dokumentnr: 4200 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

18.05.1953 - Dokumentnr: 6610 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1956 - Dokumentnr: 319 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

08.02.1960 - Dokumentnr: 1629 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

08.02.1960 - Dokumentnr: 1630 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

10.06.1960 - Dokumentnr: 6878 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1961 - Dokumentnr: 1047 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1969 - Dokumentnr: 20325 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 20325/1969

13.01.1970 - Dokumentnr: 511 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.05.1986 - Dokumentnr: 31494 - Bestemmelse om bebyggelse
ang søppelskur

02.03.1993 - Dokumentnr: 9397 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

06.12.2001 - Dokumentnr: 76561 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. støttemur
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og
bygningsetaten i Oslo

13.01.2012 - Dokumentnr: 40575 - Erklæring/avtale
Rett til avkjørsel
Retten gjelder for en parsell som skal skilles ut fra bnr. 215
Retten gjelder oppføring av et boligbygg med en boenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten

19.12.2012 - Dokumentnr: 1081028 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1264
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2012 - Dokumentnr: 1081028 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1264
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

02.12.2013 - Dokumentnr: 1042431 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
vedr. sykkel-/søppelbod
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

19.11.2014 - Dokumentnr: 1011094 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
vedr. støttemur
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.08.2018 - Dokumentnr: 1140706 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

07.11.2019 - Dokumentnr: 1329499 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

25.11.2019 - Dokumentnr: 1407249 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

30.06.2021 - Dokumentnr: 798408 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

12.08.2024 - Dokumentnr: 1795094 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

29.11.1948 - Dokumentnr: 12432 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 308
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

27.03.1956 - Dokumentnr: 3781 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:617

24.04.1978 - Dokumentnr: 922574 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 28 bnr 517

24.01.1956 - Dokumentnr: 948 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:520

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 208,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 578,-

Samlet skal selger betale kr. 147 976,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Geologsvingen 67A

Geologsvingen 67A

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	664 elever, 32 klasser	16 min 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	18 min 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	377 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	10 min 5 km

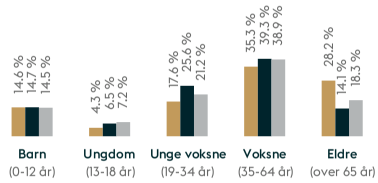
Offentlig transport

Ullernåsen	Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.2 km
Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	8 min 0.6 km
Ullern	Linje 13	16 min 1.2 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.7 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	80 barn	2 min 0.2 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	6 min 0.5 km
Slalåmveien barnehage (1-5 år)	60 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullern videregående	12 min
Bestum skole	15 min
Ullern Trening	10 min
SATS Hoff	24 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

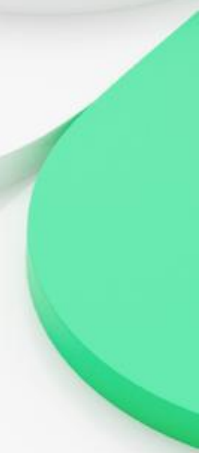


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Geologsvingen 67A
0380 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1954
BRA: 76 m^2
BRA-i: 71 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	6	0	1

Supertakst

GNR: 28 BNR: 516
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Geologsvingen 67A
0380 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29984

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på de eldste radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Radiator på soverom er defekt og dermed ikke i drift på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales. Radiatoren på soverommet må repareres eller evt skiftes ut.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder fra 2017.
Berederen er plassert under kjøkkenbenk og har ikke inspeksjonsmulighet. Anbefaler å etablere en inspeksjonsluke fra f.eks benkeskapet til venstre for hjørnet.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.
Berederen er fra 2017 og har tilstrekkelig lekkasjesikring. Ingen andre tiltak nødvendig.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.4.2025	**7.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Hetland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Geologsvingen 67A, 0380 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	516	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1954						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong antatt til sprengsteinsfylling/fjell og fast byggegrunn. Yttervegger er oppført i betong og i bindingsverk utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon er et saltak tekket med takstein.
Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Rørfordelingskap med stoppekran.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (nyere type). Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder (innkasset). Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp med laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositt.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Bad pusset opp i regi av eier.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	71	71	0	0	7
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**76**	**71**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	71	71	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerboder.
Totalt m²	**76**	**71**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 7 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 14 kvm i felles garasjerekke. Elbillader på egen plass.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: 2 kjellerboder på hhv 2 og 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,14 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 102 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1993, Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Massiv dør til badet. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ingen merknader.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gang;
• Varmekabel med gulvføler og termostat
• Flytte calling/porttelefon til ny plassering
• 1 stk dobbel stikkontakt ved gulvlist
• Demontere og fjerne gammel nettverk/telefon kabler
• 1 stk lampemontering på dagens takpunkt
• 1 stk lysbryter til takpunkt

Nytt kjøkken/spisestue;
• Strøm og stikkontakter til:
• Platetopp, med komfyrvakt, (krav)
• Stekeovn
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap
• Ventilator
• 3 stk. doble stikkontakter ved kjøkkenbenk
• Tilkobling av belysning under overskap, ikke medregnet selve belysningen
• 1 stk lysbryter til belysning under overskap
• 3 stk takpunkter over kjøkkenbenk til belysning, ikke medregnet belysning
• 1 stk dimmer til 3 takpunkter over kjøkkenbenk
• 1 stk takpunkt over spisebord
• 1 stk dimmer til takpunkt over spisebord
• 2 stk nye kurser til kjøkken med nye jordfeilautomater i sikringskapet
• 4 stk nye doble stikkontakter med jord

Stue;
• 3 stk doble stikkontakter ved gulvlist
• 1 stk 6 veis utenpåliggende stikkontakt bak tv
• ny plassering av tv uttak
• 1 stk dimmer til takpunkt
• 1 stk lampemontering på dagens takpunkt
Gammelt kjøkken/nytt soverom;
• Demontering og omkobling av dagens strøm til kjøkken som skal flyttes. Kan bli noen kobling/skjøte punkter på strøm som blir brukt
til ny plassering av kjøkken
• 3 stk nye dobble stikkontakter på gulvlist
• 1 stk ny lysbryter for takpunkt
• 1 stk nytt lampemontering på dagens takpunkt

Soverom 1;
• 3 stk nye dobble stikkontakter på gulvlist
• 1 stk ny lysbryter for takpunkt
• 1 stk nytt lampemontering på dagens takpunkt

Bad;
• Varmekabel med elektronisk termostat.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Ingen merknader.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiator på kjøkken er nylig skiftet. Øvrige radiatorer har ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-2

Tg2 settes pga alder på de eldste radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Radiator på soverom er defekt og dermed ikke i drift på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales. Radiatoren på soverommet må repareres eller evt skiftes ut.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2017

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Varmtvannsbereder fra 2017.
Berederen er plassert under kjøkkenbenk og har ikke inspeksjonsmulighet. Anbefaler å etablere en inspeksjonsluke fra f.eks benkeskapet til venstre for hjørnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.
Berederen er fra 2017 og har tilstrekkelig lekkasjesikring. Ingen andre tiltak nødvendig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hetland, Andreas	9578-5994-4-2202325	2025-06-02 15:29:24

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0199/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geologsvingen 67A, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Andreas Hetland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6298452
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De Lilla totalrenoverte badet i 2018. Full dokumentasjon kan fremlegges.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De Lilla totalrenoverte badet i 2018. Full dokumentasjon kan fremlegges.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De Lilla totalrenoverte badet i 2018.Full dokumentasjon kan fremlegges.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkonger levert av Hallmaker i 2017.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Aker Elektro, totalrenovering av elektrisk anlegg i 2018. Detaljert dokumentasjon kan fremlegges. Ny lysskinne i stue, samt tre nye stikk installert i 2023 av Elektro Nettverk Service.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Private ladere ble installert i regi av sameiet. Utført av Elektrikertjenesten i 2022.

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover endringer som ble gjort i leiligheten i forbindelse med renoveringen i 2018

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

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

Beskriv: Full service og reparasjon av fyringsanlegget gjennomført sommer 2022 i regi av styret

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Byttet fug i 2025

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

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

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

Beskriv: Garasjedør har synlige skader. Forventning fra garasjelaget om at dette utbedres.

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Det er observert sølvkre på badet

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

Ja

Beskriv: Full service og reparasjon av fyringsanlegget gjennomført sommer 2022 i regi av styret. Radiatorovn på soverom fungerer ikke. Har ikke sett behov for å utbedre.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra Garp Eiendom i forbindelse med salg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport, målt 30.04.2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Villa Silur er under planlegging

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: I skriv fra fra styret i april 2025: "Som tidligere informert er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid i 2025, men styret vil gjennomføre en energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen i løpet av det kommende periode, som både skal legge grunnlaget for fremtidig vedlikeholdsbehov og også undersøke nærmere om det er energieffektiviserende tiltak som kan og bør gjennomføres i forbindelse med dette. Boligselskapet har mottatt tilsagn om tilskudd på 50 % av prosjektkostnader (inntil kr. 150.000,-) for energikartleggingen. Løpende nødvendig vedlikehold vil selvfølgelig bli gjennomført."

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Radiatorovn på soverommet fungerer ikke

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0199/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hetland, Andreas	2025-06-02

Identifikasjon

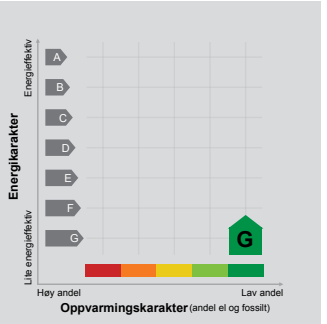
bankID Hetland, Andreas

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geologsvingen 67A
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80070993
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-101571
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Line Fjeldstad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0199/25 . Vår ref.: 7388-1-301 Dato: 02.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ullern Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921447264
Aksjonær:	Andreas Hetland
Leilighetsnummer:	301
Aksjeboenhetsnumer:	00060
Adresse:	Geologsvingen 67 A, 0380 OSLO
Aksjenummer:	115
Gnr.	28
Bnr.	516

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7112767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det er gjennomført rehabilitering av eksiterende balkonger i blokkene. I tillegg er det satt opp 11 nye balkonger, se innkalling og protokoll fra generalforsamling 26 mai 2015. Prosjektet er ferdigstilt. Det er etablert 6 p-plasser for El-bil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade Garasjene i boligselskapet er knyttet til 2 frittstående eksterne garasjelag. Garasjene er prviat eide og kan følge ved salg, de kan ikke omsettes til andre enn aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Kontakt styret styret@oubs.no ved eventuelle spørsmål. P- plasser til leie. Ingen p- plasser følger med ved overtagelse av leilighet/rekkehus. Kjøper må søke om p -plass til styret@oubs.no - Gjelde kat 002. Vedtektsendring av ¤3 på generalforsamling 13.06.17. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208277383
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	10 368 023,-
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207732850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	22 353 770,-
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 557,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 132,00	
Trappevask	204,00	
Felleskostnader	3 902,00	
Oppvarming	1 319,00	

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208277383
Restsaldo:	76 199,30,-
Kapitalkostnader:	486,-

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207732850
Restsaldo:	174 472,67,-
Kapitalkostnader:	1113,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 250 671,97,- pr. dags dato.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7388
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7388

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Forslag fremmet av:
Greger Wedel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Forslag fremmet av:
Kathe Kittelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Bilde1_kittelsen.png
4. Bilde2_kittelsen.png

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret, begrunnelser for forslagene:

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

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

---

Sak 11

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Sak 12

Forslag fra beboer angående vaktmester

Forslag fremmet av:
Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTER kostnad vaktmester

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

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

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000

Gressklipper 25.000

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

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

Økonomi:

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

Ferieavvikling og annet fravær:

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

Oppfølging:

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

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

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

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

Forslag til vedtak
Vi ansetter fast vaktmester.

Vedlegg
5. Bilde1_olafsen.png

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Kanditat 1

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

- Kandiat 2

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

- Kandidat 3

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

- Kandidat 4

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

- Kandidat 5

Vedlegg

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

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 – Øvre Ullern boligselskap AS

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

Økonomi - kapitalinnkalling

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

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

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

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

Utbedring av vannledning, Geologsvingen 2-4

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

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

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

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

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

Drift og vedlikehold VVS

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

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

Utskifting av termostatkraner

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

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

Brannteknisk tilstandsanalyse

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

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

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

Utskifting av dørpumper

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

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

Radon

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

Ny strømavtale

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

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

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

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

Ny vaktmesteravtale

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 12.05.2025
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Gina Kristiansen Borgersrud — Karim Boudden — Anders Hafsett Gullerud

Cecilie Eskild — Marianne Måseide

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 346 125.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 464.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

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

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Brensel:

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

Trappevask:

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

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 16
BYGNINGER

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

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

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

container		
Tilgang 2024	55 000	
Avskrevet tidligere	0	
avskrevet i år	-18 333	
		36 667
gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-50 439	
		1
vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
bygning		
Tilgang 1954	3 345 000	
Avskrevet tidligere	0	
avskrevet i år	-33 450	3 311 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 348 219**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-51 783**

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

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

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GXO1H-88QYN-4E84T-7P86J-ESEQW-V8BXV

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 80.212.xxx.xxx
2025-05-15 17:52:01 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GXO1H-88QYN-4E84T-7P86J-ESEQW-V8BXV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3 til sak 6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene



Vedlegg 4 til sak 6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene



Vedlegg 5 til sak 12. Forslag fra beboer angående vaktmester



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

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

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2025

Valg av styre

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

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

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

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

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

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

Status for dagens styre er:

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

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – på valg

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – ikke på valg

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

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

Valgkomiteens innstilling:

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

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

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

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

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

Presentasjon av nye kandidater til styret:

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

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

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

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

Valg av valgkomité

Status for dagens valgkomité:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – på valg

Valgkomitéens innstilling:

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

[nytt medlem] – velges for ett år

Kristin Strømseng Nikolai Åsen Magnussen Mona Christensen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

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

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag fra beboer angående vaktmester

Vi ansetter fast vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kanditat 1

Nestleder (kun 1 skal velges)

☐ Kandiat 2

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 3

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 4

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 5

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Øksne fra Silurveien og Greger Wedel er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Fremmet av: Greger Wedel

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

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

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

6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Fremmet av: Kathe Kittelsen

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

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

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

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

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

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

Styret, begrunnelser for forslagene:

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

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

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

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

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

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

9. Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

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

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

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

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

12. Forslag fra beboer angående vaktmester

Fremmet av: Bente Sjøvaag Olafsen

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTER kostnad vaktmester

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

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

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000

Gressklipper 25.000

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

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

Økonomi:

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

Ferieavvikling og annet fravær:

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

Oppfølging:

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

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

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

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

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

13. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

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

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

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

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

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Kopperud (13 stemmer)

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

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Mona Christensen (52 stemmer)
Nikolai Åsen Magnussen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Christensen
Nikolai Åsen Magnussen

Møteleder: Gina Kristiansen Borgersrud /S/
Protokollvitne: Martin Øksne /S/
Protokollvitne: Greger Wedel /S/

ORDENSREGLER
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

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

1. FRIAREALER

1.1 Motorkjøring er forbudt på alle stikkveier.

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

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

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

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

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

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

1.8 Ballspill skal fortrinnsvis skje på lekeplassen.

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

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

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

3. BANKING / LUFTING

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

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

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

3.4 Utlufting må aldri skje mot oppgangene.

4. VASKERIET

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

5. OPPGANGER, KJELLER, LOFT OG ANDRE FELLESROM

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

5.2 Alle typer brennbart materiale og / eller gjenstander må aldri hensettes i noen fellesrom (oppganger, kjeller, loft, osv.).

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

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

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

5.6 Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av :

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

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

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

6. RO OG ORDEN

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

7. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9

8. FREMLEIE

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

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

VEDTEKTER

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

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

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

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

§ 4 Overdragelse av aksjer

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

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

§ 5 Boretten

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

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

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

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

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

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

§ 6 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 11 Forsikring - egenandel

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

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

§ 12 Felleskostnader

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

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

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

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

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

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

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 14 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

§ 15 Representasjon og fullmakt

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

§ 16 Generalforsamling

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

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

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

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

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

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

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

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

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

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

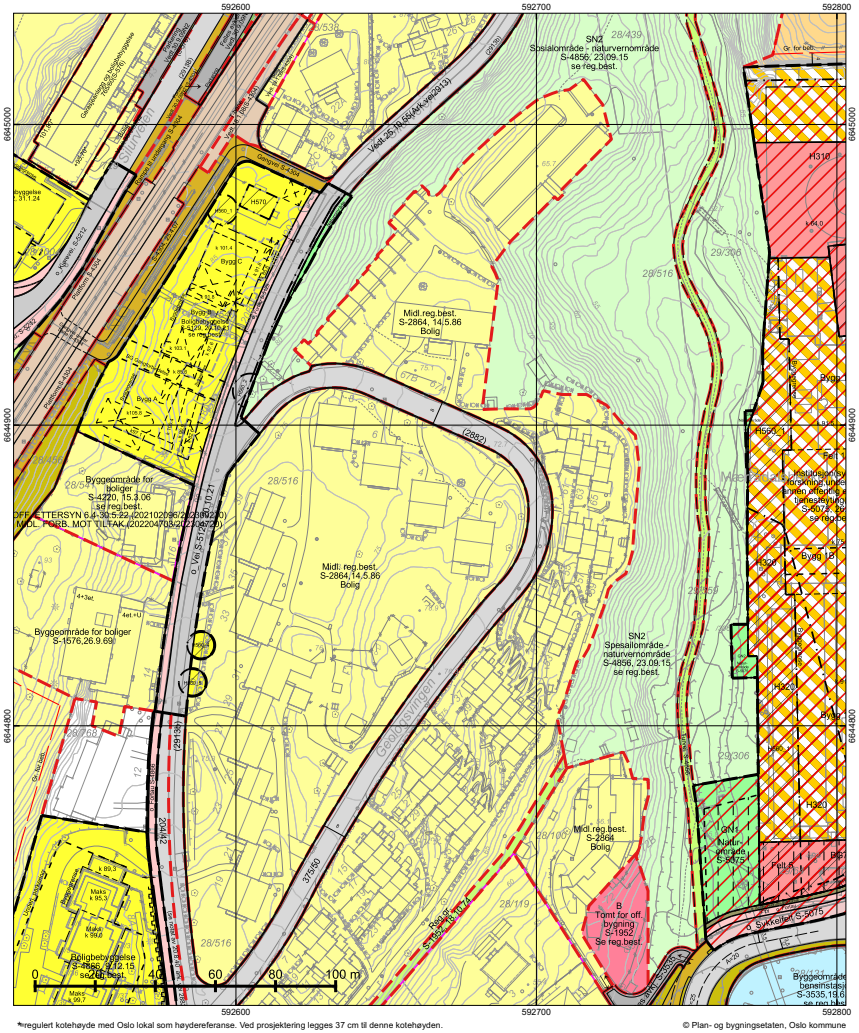
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142189/ 86510999
Deres ref.: 199268
Adresse: GEOLOGSVINGEN 67A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/516

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

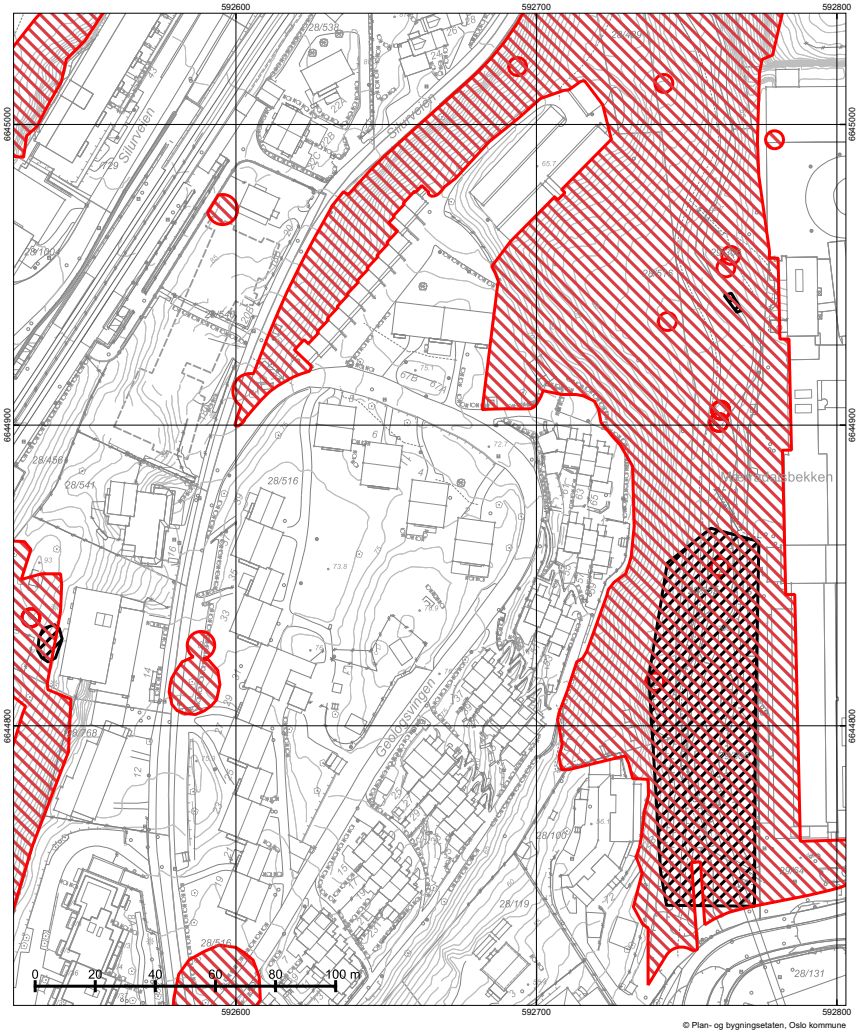
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 611 - Naturvernområde

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3020 - Naturområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

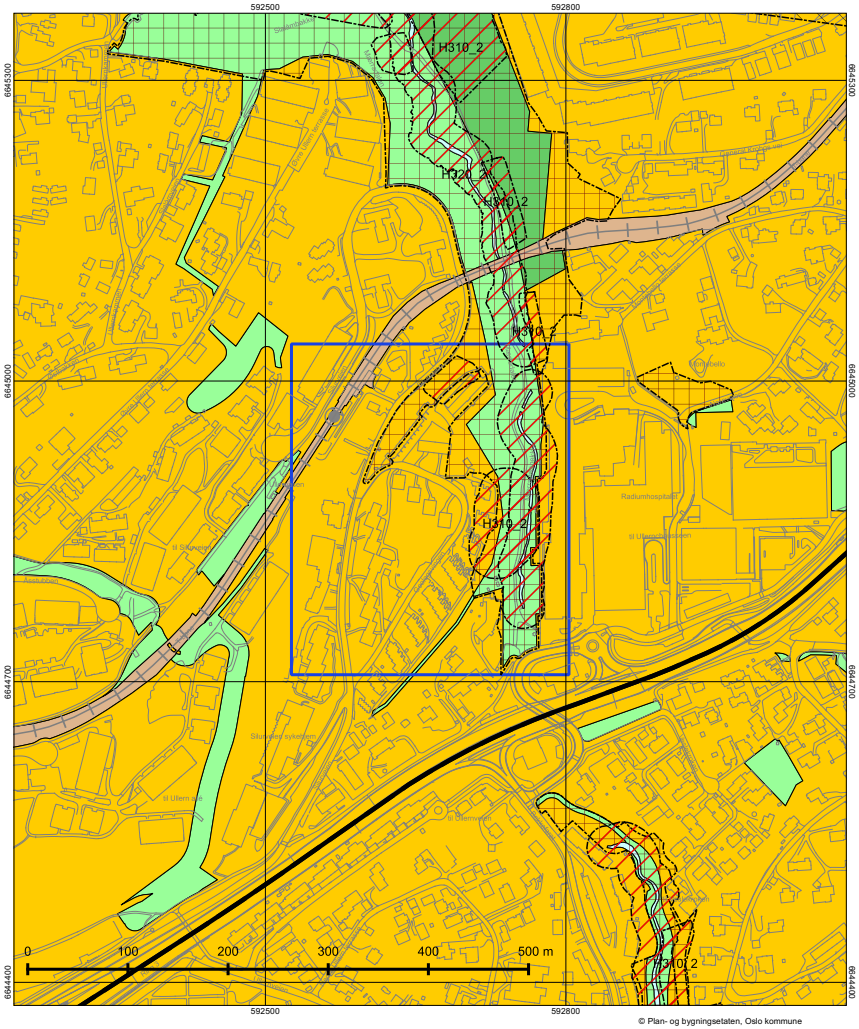
Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142189/ 86510999
Deres ref.: 199268
Adresse: GEOLOGSVINGEN 67A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/516

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142189/86510999
Deres ref.: 199268

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GEOLOGSVINGEN 67A

Dato: 02.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510999
1381

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 516

Vi viser til bestilling av 20250502 for GEOLOGSVINGEN 67A.

GNR. 28 BNR. 516

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1948.

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

44103 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

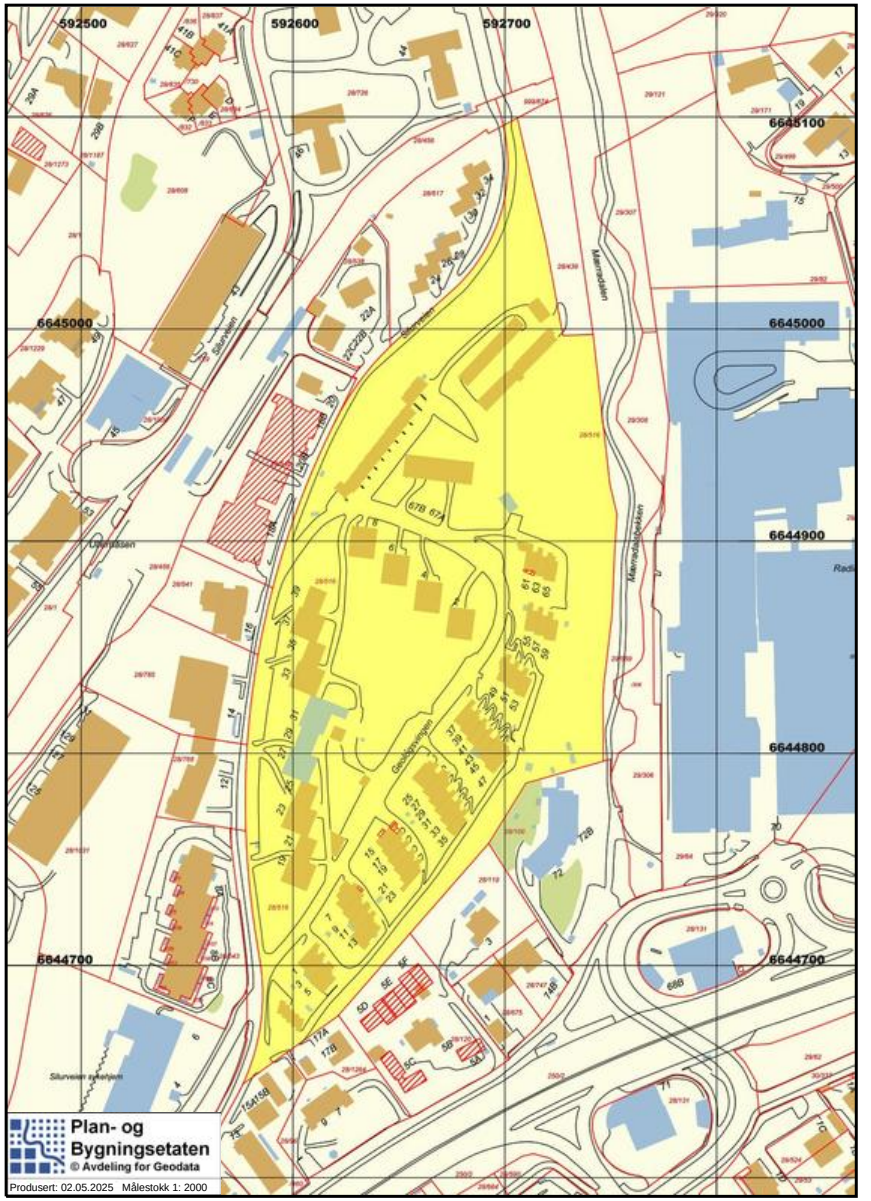
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Silurveien 13

0380 OSLO

Dehlie, Erling Chr.
c/o Kr. Stensrud & Søn AS
Pb 18 Almahru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920309964	94/67

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	3. januar 1994

Arbeidssted : 028/0516 Gaalagsvingen 67
Byggherre : Øvre Ullern Boligselskap A/S, Silurveien 13, 0380 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG TEGLFORSPENDING

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 85
Publikumsmottak: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag-onsdag/fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

29-1-1960.

FMR.

Gnr. 28, bnr. 514, Ø. Ullern terrasse, blokk Ø. 53/3524.
Nybygg. 9-12-1959.
Våningshus.
Finansdepartementet, eiendomskontoret, Akersgt. 42, Oslo.
Ark. H. Holl Ø-Christensen, N. Slottsgt. 7, Oslo.
Sivilingeniør Leif G. Gundersen, Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Distriktsingeniør
Stein Inata

28 | 517

Eiendom

P. 8

Byggherre: Firmansdepartementet

Anmelder: H. Holte-Christensen, murermester, Dronningensgt. 7

Ansvarshavende:

ARKIV:

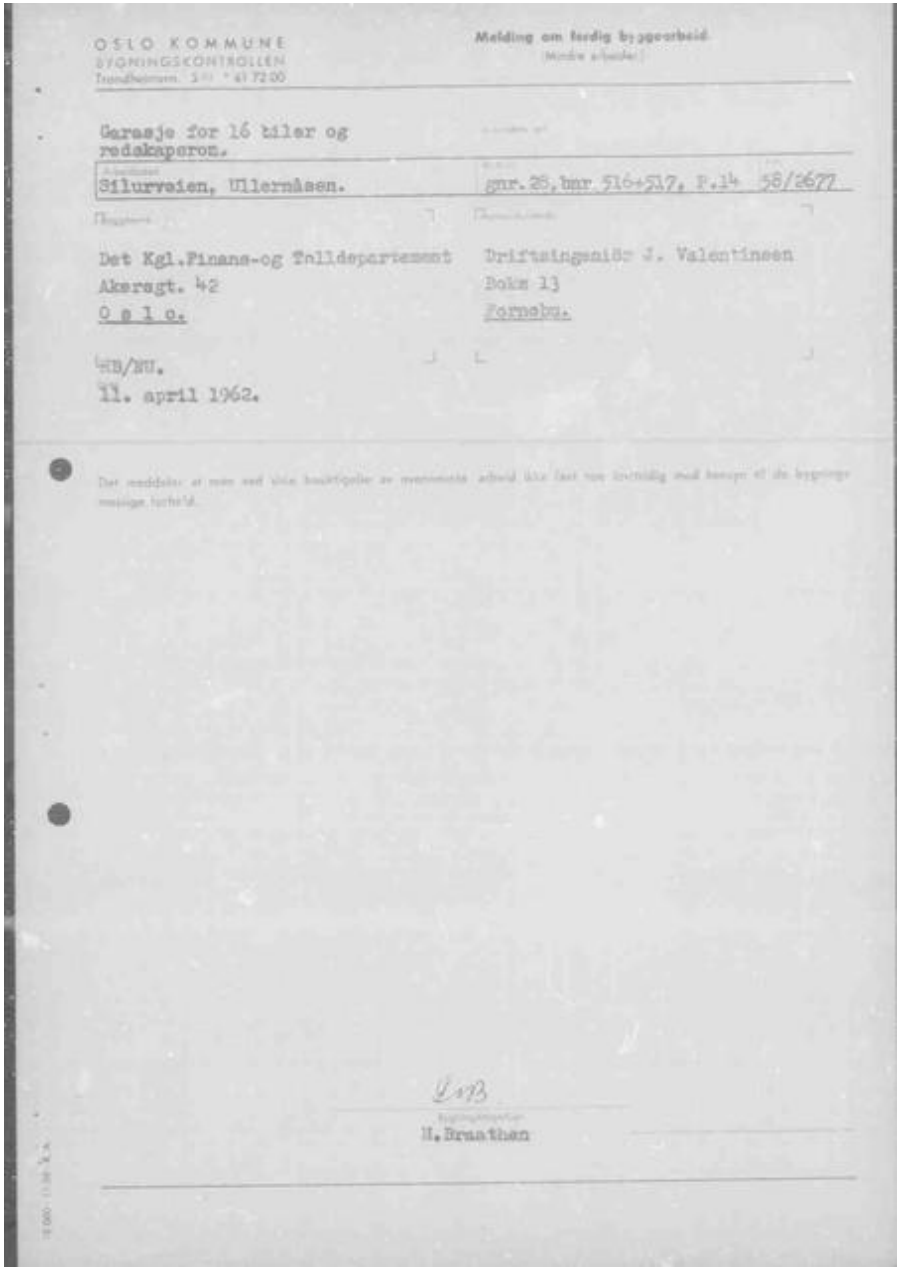
Tomt nr.: til Gnr. 73/12

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 29/1-60

Veiattest: 27/12-58 | Klokkatt: 27/12-58 | Feieattest: 8/2-55 | Bygeplan i orden | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 4/2 58

Datum	Løp.	Bilag	Innhold	Ekspedert
27/12-58	22354		Vannledning (10 ltr.)	22/12-58 Sjekt - 1-4-57
9/1-54	904		Tilkobl. kjøkken m.m.	Gjelder 9/1 —
3/12-54	1887		Byggm. (76 kg)	29/12-54 Gj 18/5 —
11/11-54	2373		Kloakkmelding	
22/2-54	2392		Kvelang dusjer m. bygd	Gjelder Hjemmeside
	2393		Kvelang dusj pigtråd	
9/3-54			[illegible]	9/3 —
			Dusjer utk. m.m.	15/3-54
			Sanitærer	2/7-54
3/7-54	16504		Brannsjefen 16 kg.	8/9-54 Leif B Gundersen (2467)
4/12-54	20033		Ansvh. Arbk. kjøkk. ellers fyr. anlegning	4/1-55
			Røykkanalh. m.m.	3/2-55
			Lite. lekt i gatelys. Lnr 73/52	
13/4-55	6594		Mak. prøve 12-4-55	V.m.v.
30/4-55	11470		Mak. prøve 29-4-55	V.m.v.
20/5-55	8759		Mak. prøve 18-5-55	V.m.v.
23/6-55	10904		Mak. prøve d. 6-55	V.m.v. 24/9
4/9-55	12916		Ikke ferdig fyr. [illegible]	Gj i.s.
29/9-55	15686		Brannv. fjernet at def. skoppes brannv. skjer fel. Hjemmeved PL	Gj: 30/9



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 3 III ☎ 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid
(Mindre arbeider)

Garasje for 16 biler og redskaperom.

Arbeidets art

Siturveien, Ullernåsen.

Gnr. 26, bnr 516+517, F.14 58/2677

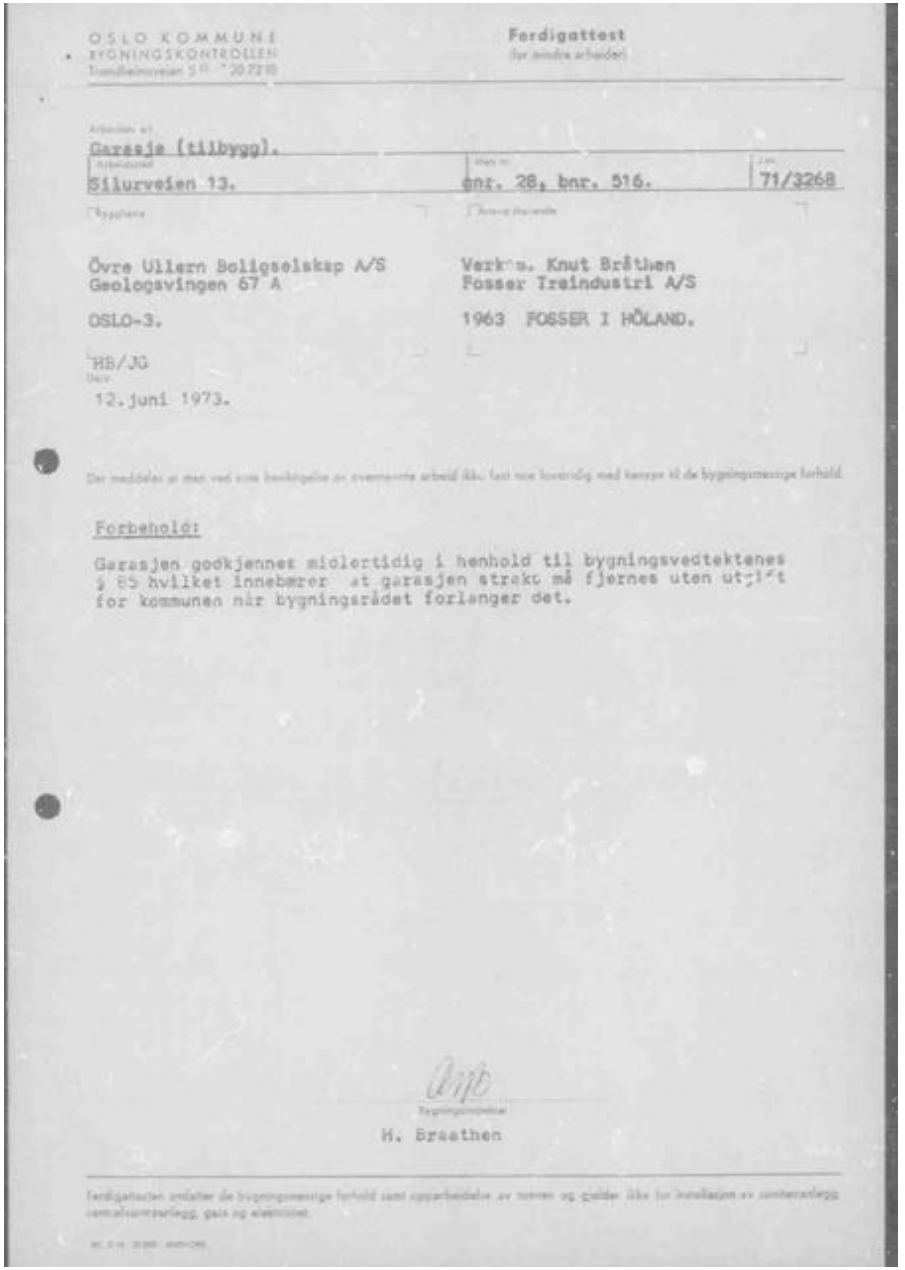
Det Kgl.Finans-og Tolldepartement
Akersgt. 42
O s l o.

Driftsingeniør J. Valentinsen
Bokn 13
Fornebu.

HB/BU.
11. april 1962.

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke fant sted uten hverandre med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Brunthen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[illegible] 2072[illegible]

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet er:
Garasje (tilbygg).

Arbeidssted	Gnr. nr.	Løpe nr.
Silurveien 13.	gnr. 28, bnr. 516.	71/3268

Byggherre

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Geologsvingen 67 A

OSLO-3.

Arbeidet utført av

Verksm. Knut Bråthen
Fosser Treindustri A/S

1963 FOSSER I HÖLAND.

HB/JG
Dato
12. juni 1973.

Det meddeles at man ved sine kontrollgjelte av ovennevnte arbeid ikke har funnet noe kontrollig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Garasjen godkjennet midlertidig i henhold til bygningsvedtektenes § 65 hvilket innebærer at garasjen straks må fjernes uten utgift for kommunen når bygningsrådet forlanger det.

Bygningskontrollør

H. Bræthen

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

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Silurveien 13

0380 OSLO

Dehlie, Erling Chr.
c/o Kr. Stensrud & Søn AS
Pb 18 Almahru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920309964	94/67

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	3. januar 1994

Arbeidssted : 028/0516 Gaalagsvingen 67
Byggherre : Øvre Ullern Boligselskap A/S, Silurveien 13, 0380 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG TEGLFORSPENDING

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 12.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201508737-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39	Eiendom:	28/516/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse for deler av tiltaket - Geologsvingen 2-8, 67 og Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for balkonger, mottatt 14.12.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for balkonger i Geologsvingen 67 A og B.

Gjenstående arbeider

Utvendige malerarbeid og flislegging må utsettes på grunn av frostfare.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår for ferdigattest

Når du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
-

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2017 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, thale.scheie@obos.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 12.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201508737-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39	Eiendom:	28/516/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse for deler av tiltaket - Geologsvingen 2-8, 67 og Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for balkonger, mottatt 14.12.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for balkonger i Geologsvingen 67 A og B.

Gjenstående arbeider

Utvendige malerarbeid og flislegging må utsettes på grunn av frostfare.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår for ferdigattest

Når du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
-

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2017 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, thale.scheie@obos.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 8-0199/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Geologsvingen 67A 0380 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 516 (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