NORDVIK

Ostadalsveien 58

3 soverom | 113 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ostadalsveien 58

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående selveier med 3 sov, 2 bad og 2 terrasser.
Moderniseringsbehov, innglasset balkong og utsikt, garasjeplass

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 090,-**
Totalpris	**7 381 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 140,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

- Gjennomgående 5-roms selveier i et idyllisk område
- Romslig leilighet med behov for modernisering
- 3 gode soverom
- 2 flislagte bad
- Sørvendt innglasset balkong på ca. 13 kvm fra stuen
- Nordvendt balkong fra kjøkken/spisestue på ca. 14 kvm
- Garasjeplass med mulighet for lader i lukket anlegg
- Flotte fellesarealer m/lekeplass, fotballbane, sittebenker
- Vinduer og balkongdør 2015/10
- God lagringsplass i tre boder
- Barnehager i nærmiljøet
- Varmtvann og tv/ internett inkl.
- Veldrevet sameie ved Mærradalen med flotte fellesområder
- Kort vei til Nordmarka og Sørkedalen
- Søndagsåpen Joker like ved
- Nær buss og T-bane, enkel tilgang til sentrum
- Bo rolig i grønne og skjønne omgivelser
- Veldrevet sameie med god rehabiliteringshistorikk

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 126 kvm



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
























gorenje
































4
3
2
1


joker
BLOMSTER
joker
joker
159




46 Majorstuen
32013
Ullerntoppen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0072/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ostadalsveien 58, 0753 OSLO
Gnr 28, bnr 827, snr 172 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mina Østby Dahl
Martin Waje Østby Dahl

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré, stue, kjøkken/spisestue, bod, 3 soverom og 2 bad.
BRA-b: 13 kvm. Sørvendt innglasset balkong på ca 13 kvm fra stuen.
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 14 kvm. Nordvendt balkong fra kjøkken/spisestue,

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 14 kvm nordvendt balkong fra kjøkken/spisestue, og til sørvendt innglasset balkong på ca 13 kvm fra stuen. Parkering: Biloppstillingsplass på ca 11 kvm i felles garasje. Mulighet for tilkopling av elbillader. Interne boder: Innvendig bod på ca 3 kvm. Eksterne boder: Sportsbod på 2 kvm bak garasjeplass. Takhøyde: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken/spisestue, bod, 3 soverom og 2 bad.
Adgang til 14 kvm nordvendt balkong fra kjøkken/spisestue, og til sørvendt innglasset balkong på ca 13 kvm fra stuen.
Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.

Leiligheten disponerer en sportsbod i tilknytning til biloppstillingsplass i fellesareal på 2 kvm.
Det følger en biloppstillingsplass i felles låsbart garasjeanlegg under bebyggelsen.

Standard
3. etasje
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

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

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Slette hvitmalte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvakkum av stål. Frittstående hvitevarer.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjhjørne og naturlig avtrekk.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servant, servantskap og wc.

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:
Balkong, terrasse, platting: Balkong nord- TG2 pga knuste fliser på gulv.

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong Sør- TG2 pga bomlyd i fliser.

Kjøkken - Overflater og innredning- TG2 pga fuktskade i innredning.

Avløpsrør- TG2 pga alder.

Vannledninger- TG2 pga behov for lekkasjesikring.

Våtrom: Gjestebad - Membran, tettesjikt og sluk- TG2 pga alder på sluk.

Våtrom: Gjestebad - Ventilasjon- TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad ved kjøkken - Våtrom- TG3 pga alder på tettesjikt og usikker restlevetid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles låsbart garasjeanlegg under bebyggelsen.
Det er montert elbillader fra Aneo Mobility i tilknytning til plassen.

Sameiet har i tillegg en stor gjesteparkering. Disse er gratis for beboere og gjester i sameiet. Det er ikke lov til å stå i over 72 timer, og man må ha gyldig oblat.
Sameiet leier ut ekstra garasjeplasser og ekstra boder, ved ledig kapasitet.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Rørinnspeksjon og utbedring av fuktskade fra bad og toalett utført av Brodahl Oslo VVS
- Montering av WaterGuard samt funksjonskontroll av vann- og fordelerskap på kjøkken

2023:
- Kontroll av elektrisk anlegg utført av DE Elektro AS

2019:
- Gjestebad oppgradert med ny membran, fliser, sanitærutstyr og rør-i-rør-system utført av Brodahl & Martinsen VVS
- Hovedbad oppgradert med nye fliser, varmekabler og rør-i-rør-system utført av Brodahl & Martinsen VVS

2013:
- Innglassing av terrasse utført av TEBY AS

Vedlikeholdshistorikk Ullernåsen Boligsameie:

2025:
- Fjerning av asbestholdige bygningsplater i felles berederrom
- Kamerainspeksjon av felles avløpsrør

2024:
- Prøveprosjekt med utskifting av varmtvannsberedere og installasjon av varmepumper i bygg 5

Ukjent årstall:

- Montering av nye 5G-antennemaster på taket

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:
- Installasjon av elbillader utført av Aneo Mobility

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid, men for kontroll av det
elektriske anlegget, datert 2023.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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?
Nei Eventuell kommentar: Jeg har overtatt boligen i arv og vet at forrige eier har renovert bad etter han kjøpte i perioden 2014. Vet ikke navnet på firma da dokumentasjon ikke foreligger

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: Innglasset terrasse med ferdigattest 28.1.13 fra Plan og Bygg (se egen dokumentasjon som vedlegg) Borettslaget har oppgradert det elektriske anlegget inn til leilighetene i perioden 2014-2016 De sist 10 år rehabilitering av tak, bytting av vinduer, rehabilitering av terassedekke. Nye VV bredere med varmepumpe planlagt
innstallert 2025/2026 Se eget skriv fra styrer i borettslaget Arne Jensen Jeg vet ikke firma

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: DE elektro. Sandstuveien 70 FG, 0680 Oslo gjennomgang av elektrisk anlegg,
montering av lamper og samsvarserklæring

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innglasset terrasse 2012-2013. TEBY AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: se eget skriv fra styret i sameie angående vurdering knyttet til radon

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)
Ja Beskriv: Det er meldt sak om inntrengning av vann i bod (nord) fra sannsynlig tett sluk i terassen til nabo ovenfor, vann i bod og fuktighet i treverk der. Det ble besiktiget med rapport fra If skadeforsikring og har dokumentasjon på at dette kunne dekkes av borettslagets forsikring (skadenummer 24.112245) Kaph entreprenør v/ Lars Hammer sett på problematikken med vann i bod.
Dette er ikke utbedret. Noe vann er observert under fliser i innglasset terrasse.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vanninntrengning i bod fra tak som beskrevet ovenfor

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nye VV beredere og varmepumpe planlagt 2025/2026

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: If skadenummer 24.112245, skadedato 28.2.2024

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei Eventuell kommentar: Felleskostnad fra 1.3.2026 kr 6141,- pr mnd, oppgis ellers ingen planer om forhøyet kostnad eller planer
om forhøyet fellesgjeld

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
terassen
Beskriv: Vann fra taket inn i bod ved innglasset terassse på nordsiden må vurderes utbedret, observert vann

under flis på denne

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Koketopp, stekeovn, vifte, kjøleskap (kombiskap Bosch kjøpt 2022), vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin.
Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
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.

Følgende hvitevarer medfølger: Koketopp, stekeovn, vifte, kjøleskap (kombiskap Bosch kjøpt 2022), vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24 og vedtektene for sameiet. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14000 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 140,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene dekker grunnpakke for TV og internett, varmt og kaldt vann, trappevask, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, snømåking, generelt vedlikehold, kommunale avgifter og renovasjon.

Det er ikke fellesgjeld i sameiet pr. idag men sameiet planlegger låneopptak for å finansiere rehabilitering av stigeledninger for varmt og kaldt vann i perioden 2026-2029. Lånet er per 14.04.2026 ikke tatt opp. Foreløpig estimert månedlig økning i fellesutgiftene vil være kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1900–2100 for de største.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 2 067,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 184 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 736 995,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet TV og bredbånd fra Telia. Kostnad for grunnpakke TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Tjenestene leveres gjennom en Flex-avtale og kan tilpasses via Min Side på telia.no.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ullernåsen Boligsameie, orgnr. 971493666

Om sameiet
Ullernåsen Boligsameie (org.nr. 971493666) er et kombinert sameie som består av 424 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, totalt 425 seksjoner. Sameiet ligger i bydelene Vestre Aker og Ullern i Oslo. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Siste møter i sameiet:

· Ordinært årsmøte 13. april 2026: Årsrapport og regnskap for 2025 ble godkjent, og styrets honorar på kr 595 000 ble vedtatt. Forslag om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), oppgradering av fellesområde, plass til bilstell og endringer i parkeringsregler ble nedstemt. Det ble valgt nytt styre. En protest angående prosessen for utskifting av stigeledninger ble protokollført, med krav om et eget møte om saken.

Planlagte og pågående prosjekter:
· Rehabilitering av stigeledninger (varmt og kaldt vann) er planlagt for perioden 2026-2029. Prosjektet vil bli finansiert med låneopptak.
· Utskifting av varmtvannsberedere er pågående og forventes ferdigstilt vår/sommer 2026.
· Betongrehabilitering av terrasser og betongelementer er et pågående prosjekt som utvides i 2026.
· Rehabilitering av bodtak er planlagt for 2026.
· Radonmåling ble igangsatt vinteren 2025/26.
· Planer om å rehabilitere oppgangene innvendig, samt fjerne asbestholdige plater ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling den 26 mars. Det foreligger ingen planer om oppussing av oppgangene.
· Høyspentledningen som går gjennom sameiet skal legges i tunnel, med forventet oppstart i 2027.

Sameiet har fellesarealer med lekeplasser. Hver seksjon har tilgang til bod og/eller lager, og det er mulig å leie ekstra boder ved ledig kapasitet. Det finnes også et felleslokale med dusj, toalett og en fungerende badstue.

Grilling med gass- eller elektrisk grill er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for naboer.
Det skal være stille mellom kl. 23:00 og 07:00.
Støyende oppussingsarbeid skal varsles og er kun tillatt på hverdager mellom 08:00 og 17:00, med unntak for kortere arbeider på lørdager.
Arbeider som berører fellesarealer, som installasjon av varmepumper, markiser, innglassing og inngrep i bærende konstruksjoner, krever forhåndsgodkjenning fra styret.
Automatisk vanningsanlegg på terrasser er ikke tillatt.
Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Det arrangeres årlig dugnad organisert per bygg, med en tradisjon for felles grilling i regi av hagelaget. Hagelaget er aktivt, og det er god aktivitet rundt pallekarmer for dyrking.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pr. 14.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiet har ikke sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Det er planlagt låneopptak for å finansiere rehabilitering av stigeledninger. Lånet er imidlertid ikke tatt opp og detaljene er ikke på plass pr dags dato

Fellesformue
Kr 42 591,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent på årsmøtet 13. april 2026 og viser følgende:

· Årsresultat: kr 1 181 003,-
· Disponibel kapital per 31.12.2025: kr 17 086 888,-
· Egenkapital per 31.12.2025: kr 17 216 134,-

Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 1. mars 2026 for å opprettholde forsvarlig vedlikehold.

Regnskap og budsjett følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det er planlagt låneopptak for å finansiere rehabilitering av stigeledninger i perioden 2026-2029. Lånet er per 14.04.2026 ikke tatt opp. Prosjektet vil medføre en estimert månedlig økning i felleskostnader på kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1900–2100 for de største.

Vedtekter og husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseierne oppfordres til å delta på årlig felles dugnad. Beboere i hver oppgang forutsettes å vedlikeholde beplantning i trau eller blomsterpotter foran sin oppgang.

Den enkelte seksjonseier har en vedlikeholdsplikt som blant annet omfatter rensing av sluk, å holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, samt å holde enheten fri for skadedyr.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3000973

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 83 357 kvm (Eiertomt)
Sameiets eiet tomt på 83 357 m². Tomten er pent opparbeidet med store grøntområder, lekeplasser, interne veier og beplantning. Det er også tilrettelagt for dyrking i pallekarmer. Eiendommen grenser mot Mærradalsbekken og naturområdet Mærradalen. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Arealet er hentet fra arealbekreftelse fra kommunen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

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

I årsberetningen er det opplyst at styret starter målinger i samarbeid med fagfolk i løpet av vinteren 2025/26. Resultater og eventuelle tiltak kommuniseres til beboerne i løpet av våren.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger høyt og fritt til på Ullerntoppen, med utsikt mot Holmenkollen fra den ene terrassen. Her bor du skjermet og tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til både marka og Røas servicetilbud. Området er preget av rolige veier og grønne fellesarealer med lekeplasser og sittegrupper, som skaper en trygg ramme rundt hverdagen.

Hverdagslogistikken er enkel med Røa sentrum en kort spasertur unna. Her finner du Røa Torg med et variert utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og spisesteder som Åpent Bakeri og Lofthus Samvirkelag. Senteret huser også Deichman-biblioteket og SATS med Røa Bad. Flere barnehager og skoler, deriblant Lysejordet og Huseby skole, ligger i gang- og sykkelavstand.

Beliggenheten er et utmerket utgangspunkt for friluftsliv. Rett utenfor døren starter turveien gjennom Mærradalen, som tar deg videre inn i marka mot Bogstad og Sørkedalen for ski- og fotturer. Stiene langs Lysakerelva fører enten opp til Bogstadvannet for bading og rekreasjon, eller ned mot fjorden ved Lysaker. For organiserte aktiviteter finnes Røa IL, Oslo Golfklubb på Bogstad og Holmenkollen riksanlegg innen kort rekkevidde.

Kollektivtilbudet er godt med buss 46 fra Ullerntoppen, som stopper like ved. Fra Røa går T-banen, som gir en effektiv reisevei til sentrum og andre deler av byen. For den som kjører bil, er det enkel adkomst til Ring 3.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk datert 29.11.1978, samt for innglassing av balkong datert 01.02.2013.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.11.1975 og seksjonering av sameiets eiendomsmasse datert 13.08.1975. Dagens planløsning er i overenstemmelse med seksjoneringstegningene, men det kan syntes som at det er et lite avvik i forhold til de byggemeldte tegningene ved at del av trappeavsats i fellesområde ved oppføring av bygget er bygget som del av leiligheten. Dette gjelder for samtlige av leilighetene med lik utforming som denne seksjonen.
Et opprinnelig garderoberom i tilknytning til et soverom er fjernet og integrert i stuen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt M+O, i Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/217, 827 m.fl. - feltene M, N, O på Ullern - byggeområde for boliger, tomter for offentlige bygninger, friområder m.n., vedtatt 22.08.1975.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Detaljregulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé (plan-ID S-5152), vedtatt 07.09.2022.
- MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde) (plan-ID S-4856), vedtatt 23.09.2015.

Pågående byggesaker i området:
Ostadalsveien 52 - oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon
Saksnummer 2025/10815 - Byggesak
Det foreligger ferdigattest for etablering av to nye antenner på taket i Ostadalsveien 52, i sameiet. Begge antennene består av et gravitasjonsfeste med høyde på tre meter. På hvert gravitasjonsfeste monteres to antenner og tre radiomoduler.

Ullernkammen 16, Ullernkollen 24 - 32 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre eneboliger og en tomannsbolig
Saksnummer 2025/10638 - Byggesak
Det er gitt igangsettingstillatelse for å rive eksisterende bebyggelse og føre opp tre eneboliger og én tomannsbolig på Ullernkammen 16 i bydel Ullern. Hver bolig har én bilheis i garasjen. I forbindelse med tiltaket flyttes avkjørsel mer sentralt på eiendommen og lenger unna kryss. Tiltaket innebærer også oppføring av støttemur mot nord i forbindelse med uteareal.
Gesimshøyde på de fem enhetene som skal bygges utgjør ca 6 meter til gesims.
Tomtens areal 1671,3 m²
Tiltakets bruksareal (BRA) 975,39 m² totalt
Tiltakets bebygde areal (BYA) 399,95 m² totalt

Høyspentlinjen som går gjennom sameiets eiendom skal moderniseres. Det foreligger vedtak datert 02.04.2024 at mastene skal fjernes og at den nye forbindelsen skal bygges som kabelanlegg i grøft og tunnel. Det må forventes noe byggestøy i perioden.
Se link: https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/nyhetsarkiv/vedtak-statnett-skal-bygge-kabel-mellom-hamang-i-barum-og-smestad-i-oslo/

Et vannforsyningsanlegg ved Huseby er under bygging for å erstatte Oslos eksisterende vannforsyning. Det er et stort, underjordisk vannbehandlingsanlegg som skal rense vann fra Holsfjorden, med et nytt anlegg som forventes ferdigstilt i 2027. Arbeidet involverer en lang tunnel fra Holsfjorden til Huseby og et stort fjellanlegg, Det fremkommer av reguleringskartet at tunnelen går under sameiet, men ikke selve bebyggelsen i Ostadalsveien 58.

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 mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1971/21815-1/105 14.12.1971 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 827

1974/13549-1/105 09.07.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 827
Eier av eiendommen gir Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon. OL har adgang til stasjonen, og det kan ikke uten OLs samtykke foretas beplantning eller andre tiltak som hindrer adkomst, svekker ventilasjon eller vanskeliggjør legging av kabler. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

1975/5998-1/105 04.04.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 827
Kontrakten gir Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å oppføre og eie en transformatorstasjon på eiendommen. OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen og har uhindret adkomst for personell og transport. Det må ikke foretas beplantning eller andre tiltak som hindrer adkomst, kabelføring eller svekker ventilasjon. Kontrakten gjelder så lenge OL leverer strøm til eiendommen.

1975/5999-1/105 04.04.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 827
Kontrakten gir Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å oppføre og eie en transformatorstasjon (nr. 4125) på eiendommen. OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen og har uhindret adkomst for personell og transport. Det må ikke foretas beplantning eller andre tiltak som hindrer adkomst, kabelføring eller svekker ventilasjon. Kontrakten gjelder så lenge OL leverer strøm til eiendommen.

1975/9351-1/105 26.05.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 827
Erklæringen gir grendeskolen, som er under oppføring for Oslo kommune, rett til å benytte tilfluktsrom i blokk 2 på eiendommen. Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bygningskontrollen i Oslo.

1975/14797-440/105 13.08.1975 ERKLÆRING/AVTALE
RETT TIL GARASJEPLASS NR. 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/15133-1/105 19.08.1975 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 827
Eier av eiendommen samtykker i at nordøstre hjørne av tilbygg på naboeiendommen gnr. 28 bnr. 532 legges inntil 3,58 meter fra grensen. Eier forplikter seg og senere eiere til ikke å bebygge egen eiendom nærmere nabobygget enn 8 meter, eller det bygningsloven tilsier. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.

1975/14797-268/105 13.08.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 172
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/421
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 421 SEKSJONER
2006/388374-1/200 18.08.2006 RESEK/TILLEGGSSEK
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 172
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/422
2009/1004934-3/200 31.12.2009 RESEK/TILLEGGSSEK
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 172
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/423
2022/690530-1/200 24.06.2022 RESEKSJONERING
SNR: 172
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/425
Dokumentene beskriver den opprinnelige seksjoneringen av eiendommen til 421 seksjoner i 1975, samt senere reseksjoneringer hvor antall seksjoner og sameiebrøken er endret. Siste reseksjonering er fra 2022, hvor sameiebrøken for denne seksjonen ble fastsatt til 1/425.

Eiendommens rettigheter:

2021/1565025-1/200 13.12.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 816
Bestemmelse om 8 stk. nedgravde søppelcontainere
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Eiendommen (gnr. 28 bnr. 827) har en varig rett til å plassere 8 nedgravde søppelcontainere på naboeiendommen gnr. 28 bnr. 816, som eies av Oslo kommune. Rettigheten inkluderer gang- og kjøreadkomst for drift og vedlikehold. Rettighetshaver er ansvarlig for kostnader ved eventuell flytting eller fjerning. Kontrakten kan sies opp med 6 måneders varsel.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Boligen vil ikke bli vasket ytterligere før overtakelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Boligen vil

ikke bli vasket ytterligere før overtakelse.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Eiendommen selges for dødsbo. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 184 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2026

Ansvarlig 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

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Ostadalsveien 58

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**16 min**
149 elever, 15 klasser	1.4 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**16 min**
497 elever, 22 klasser	1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.)	**17 min**
545 elever, 26 klasser	1.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**21 min**
597 elever, 38 klasser	1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**23 min**
699 elever, 42 klasser	1.9 km
Persbråten videregående skole	**20 min**
650 elever, 25 klasser	1.7 km
Ullern videregående skole	**10 min**
530 elever, 20 klasser	4.4 km

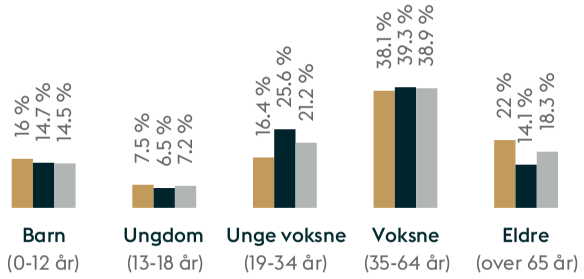
Offentlig transport

Ullerntoppen	**3 min**
Linje 1N, 46	0.2 km
Ullernåsen	**16 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.1 km
Sollerud	**8 min**
Linje 13	3.5 km
Lysaker stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	5.2 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.8 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Lille...	**6 min**
51 barn	0.5 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	**7 min**
58 barn	0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	**9 min**
50 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrhaugen/Ullerntoppen nord...	927	439
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Ullernåsen Boligsameie	5 min 🚶
⚽ Søndre Rød ballbinge	10 min 🚶
🚵 Basic Treningssenter	7 min 🚶
🚵 Mudo Røa	7 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ostadalsveien 58
0753 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1976
BRA:	128 m^2
BRA-i:	113 m^2
Rapportdato:	12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	1	0

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Ostadalsveien 58
0753 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42635

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad ved kjøkken - Våtrom	TG3 pga alder på tettesjikt og usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong nord	TG2 pga knuste fliser på gulv.
Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong sør	TG2 pga bomlyd i fliser.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga fuktskade i innredning.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom: Gjestebad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder på sluk.
Våtrom: Gjestebad - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONGER: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,6 meter, og rekkverket er målt til 58-61 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm. Dette lar seg sjeldent gjennomføre i praksis ettersom tiltaket krever byggesøknad og godkjennelse fra kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.5.2026	**12.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Martin Waje Østby Dahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Mina Østby Dahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

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:	**Ostadalsveien 58, 0753 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**827**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**172**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1976**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011.

Standard

3. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

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

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Slette hvitmalte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvakkum av stål. Frittstående hvitevarer.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjhjørne og naturlig avtrekk.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servant, servantskap og wc.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Gjestebad pusset opp i regi av eier. DOKUMENTASJON: Analyse for valg av membran/sluk-løsning er fremlagt, bildedokumentasjon og FDV-dokumentasjon.	Ja
2019	Nye fliser og varmekabler på hovedbadet (ved kjøkken).	Ja
2023	Kontroll av elektrisk anlegg utført av DE Elektro AS. DOKUMENTASJON: Samsvarserklæring på utført kontroll. Dette må ikke forveksles med samsvarserklæring for utført arbeid på det elektriske anlegget. Den aktuelle samsvarserklæringen (utført i henhold til NEK400) gjelder for "gjennomgang av hele anlegget, og montering av lampe".	Ja
2026	Rørinnspeksjon utført. Utbedring av lekkasje/fuktskade fra badet.	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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**126**	**113** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken/spisestue, bod, 3 soverom og 2 bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**13**	**14**
Kjeller (garasjeplan)	**2**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**2** Romfordeling: Sportsbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**128**	**113**	**2**	**13**	**14**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 14 kvm nordvendt balkong fra kjøkken/spisestue, og til sørvendt innglasset balkong på ca 13 kvm fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 11 kvm i felles garasje. Mulighet for tilkopling av elbillader.
Interne boder: Innvendig bod på ca 3 kvm.
Eksterne boder: Sportsbod på 2 kvm bak garasjeplass.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong nord

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 balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Gulvet er flislagt, og rekkverket består av en 60 cm høy støpt betongblomsterkasse. Bygget er konstruert med skrå fasade som gjør at avstanden til balkongen under er under 3 m. Denne løsningen med lav balkonghøyde og fallhøyde på under 3 meter var anbefalt tidligere, og er sånn sett bygget riktig.

I henhold til dagens krav skal rekkverk være minst 1 meter over gulv.

Enkelte gulvfliser har sprekker og det er flere gulvfliser med bomlyd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge nye fliser på gulv.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong sør

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing av balkong med fliser.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Innglasset balkong:
Gulvet er flislagt, og rekkverket består av en 60 cm høy støpt betongblomsterkasse. Bygget er konstruert med skrå fasade som gjør at avstanden til balkongen under er under 3 m. Denne løsningen med lav balkonghøyde og fallhøyde på under 3 meter var anbefalt tidligere, og er sånn sett bygget riktig.

I henhold til dagens krav skal rekkverk være minst 1 meter over gulv.

Enkelte gulvfliser gulvfliser har bomlyd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt. På sikt bør fuger renses og flisene kan skiftes ut dersom de sprekker opp.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2011.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
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?	Nei
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-1

Ingen merknader.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2 settes pga fuktskade i benkeplate/innredning.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Slette hvitmalte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvakkum av stål. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenet har slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. På befaringsdagen var det en vannlekkasje fra blandebatteriet (vannkran), og denne har blitt stoppet av rørlegger i etterkant av befaringen.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONGER: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,6 meter, og rekkverket er målt til 58-61 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm. Dette lar seg sjeldent gjennomføre i praksis ettersom tiltaket krever byggesøknad og godkjennelse fra kommunen.

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	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rørinnspeksjon er utført i 2026.

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?	Ja

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. Det er nylig utført rørinnspeksjon som viser at avløpsrørene er uten skader.

6.7 Vannledninger

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

Badet er oppgradert i 2019. Det er fremlagt bekreftelse fra utførende entreprenør på at det er oppgradert til rør-i-rør system alle rør til tappekraner ble skiftet, på begge bad.

Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
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-2**

Stoppekran plassert ved vaskemaskin på kjøkkenet. Rør i rør system med fordelerskap tilknyttet begge bad, og kjøkkenet.
Det er ikke registrert lekkasjesikring til fordelerskapet, og evt lekkasje fra vannrørene vil ikke ledes til sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til fordelerskapet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg kontrollert i 2023 av DE Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Delvis: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid, men for kontroll av det elektriske anlegget, datert 2023.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

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

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 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.

6.10 Våtrom: Gjestebad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Pusset opp i 2019, med ny membran, fliser og sanitærutstyr. Sluket ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene, men sluket ble oppgradert med ny klemring og skruer tilpasset det originale plastsluket fra byggeår.

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: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 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
Originalt plastsluk fra byggeår. Klemring og membran er montert i 2019.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet er rehabilitert uten å skifte sluket. Denne type membran har ingen preakseptert løsning som godkjenner kopling til denne type sluk, men utførende entreprenør har basert på egen analyse valgt å beholde sluket av hensyn til bl.a. brannkrav, og fremlagt analyse for valg av denne løsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, men eier, via entreprenør har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for den valgte løsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på området rundt sluket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	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?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.
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 håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.11 Våtrom: Bad ved kjøkken

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Eier opplyser at det har vært vannlekkasje ned til naboen i etasjen under og at dette er utbedret.
Badet er stort sett uendret siden byggeår og det er installert badekar som leder vann rett til sluket.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig har denne type sluk lang levetid. Det har tidligere vært lekkasje fra rommet, som nylig er utbedret i regi av eier.
På bakgrunn av dette anbefaler vi ingen strakstiltak men eier må være oppmerksom på at badet bør rehabiliteres på sikt.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Østby	9578-5999-4-1293398	2026-06-13 10:46:34

SIGNICAT 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
13. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ostadalsveien 58, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Mina Østby Dahl, Martin Waje Østby Dahl

Fullmektige
Marianne Østby for Mina Østby Dahl, Martin Waje Østby Dahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Mina Østby Dahl/ Martin Waje Østby Dahl

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Nils Waje Dahl

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3000973
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har overtatt boligen i arv og tatt vare på denne etter han døde i 2023. Forrige eier har renovert bad i 2019. Brodahl og Martinsen er utførende. Egen dokumentasjon foreligger. Nye arbeider og utbedringer også gjort av dem 2026 (egen dokumentasjon). Innglasset terrasse utført av fagpersoner (egen dok). DE Elekro sjekket anlegg 2023 og dokumentert Samsvarserklæring. WaterGuard installert kjøkken 2026, sjekk av vann/ fordelerskap, nytt blandebatteri kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Brodahl VVS 2019 (se egen dokumentasjon fra 2019 og 2026). Toalett "store bad" utbedret 2026. Se takstrapport fra Erik Iversen (Garp Eiendom) Godkjent membran og slukløsning "lille bad". Store bad ikke ny membran, slukløsning til badekar. Lekkasje fra toalett "store bad" utbedret av Brodahl mai 2026.Kontaktperson Lise Brodahl, Oslo VVS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodahl Oslo VVS Serwent TT- Teknikk

---

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: Innglasset terrasse med ferdigattest 28.1.13 fra Plan og Bygg (se egen dokumentasjon som vedlegg) Borettslaget har oppgradert det elektriske anlegget inn til leilighetene i perioden 2014-2016 De sist 10 år rehabilitering av tak, bytting av vinduer, rehabilitering av terassedekke. Nye VV bredere med varmepumpe planlagt innstallert 2025/2026 Se eget skriv fra styrer i borettslaget Arne Jensen Jeg vet ikke firma

---

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: DE elektro. Sandstuveien 70 FG, 0680 Oslo gjennomgang av elektrisk anlegg, montering av lamper og samsvarserklæring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innglasset terrasse 2012-2013. TEBY AS DE Elektro

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: se eget skriv fra styret i sameie angående vurdering knyttet til radon, Multiconsult

---

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: Lekkasje etter tett sluk i badekar, samt feilmontert toalett, alt utbedret 2026, se egen dokumentasjon og vurdering i takstrapport.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er meldt sak om inntrengning av vann i bod (nord) fra sannsynlig tett sluk i terassen til nabo ovenfor, vann i bod og fuktighet i treverk der. Det ble besiktiget med rapport fra If skadeforsikring og har dokumentasjon på at dette kunne dekkes av borettslagets forsikring (skadenummer 24.112245) Kaph entreprenør v/ Lars Hammer sett på problematikken med vann i bod. Dette er ikke utbedret. Noe vann er observert under fliser i innglasset terrasse.

---

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

Ja

Beskriv: Vanninntrengning i bod fra tak som beskrevet ovenfor

---

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?

Ja

Beskriv: Sjekket rør inne i leiligheten med TT- Teknikk, ingen brudd funnet, Rør i rør- løsning dokumentert av Brodahl. Tett sluk i badekar utbedret med nå tilgang via ny inspeksjonsluke (store bad)

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye VV beredere og varmepumpe planlagt 2025/2026

---

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: If skadenummer 24.112245, skadedato 28.2.2024 Obos Forsikring Skadenummer 114566 mars 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felleskostnad fra 1.3.2026 kr 6141,- pr mnd Sameie planlegger utbedring av vann/stigeledninger, ikke konkret informasjon om kostnadsendringer. Se egen informasjon fra Sameie Igangsatt betongrehabiliering visse steder i sameie sommer 2026 (Repcon As). Egen info fra Vlbbo Ullernåsen Boligsameie.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vann fra taket inn i bod ved innglasset terassse hvis nabo over ikke rensker sluket. Kan utbedres, observert vann under flis på denne terassen

---

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: 8-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marianne Østby	**2026-06-13**

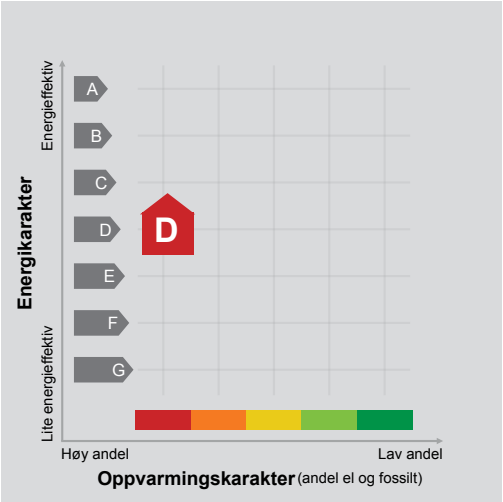
Identifikasjon

Marianne Østby

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719299
Merkenummer	Energiattest-2025-223817
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ostadalsveien 60	80719299	H0303	187	0	
Ostadalsveien 62	80719299	H0303	202	0	
Ostadalsveien 58	80719299	H0303	172	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal ytteregger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	110 m²
Totalt BRA	110 m²
Oppvarmet luftvolum	264 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	55,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 165 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	128,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 175 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	128,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 165 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 165 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 165 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0072/26 . Vår ref.: 1212-1-172 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullernåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971493666
Seksjonseier:	Dahl, Mina Østby
Medeier:	Dahl, Martin Waje Østby
Leilighetsnummer:	172
Adresse:	Ostadalsveien 58, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	172
Gnr.	28
Bnr.	827

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3000973.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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 planlagt låneopptak for å finansiere rehabilitering av stigeledninger. Lånet er imidlertid ikke tatt opp og detaljene er ikke på plass.
Det følger en garasje med hver boligseksjon ved salg. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligseksjonen, hvis ikke må det spesifiseres i eierskiftemeldingen. Sameiet leier ut ekstra garasjeplasser og ekstra boder, ved ledig kapasitet. Selgers leieforhold kan ikke overdras til kjøper. Det er mulighet for etablering av elbil lader på egen garasjeplass. Selger er ansvarlig for å avklare om kjøper ønsker å inngå videre avtale på ladestasjon. Daglig leder administrerer utleie/oppsigelse av av garasjeplasser, samt etablering av elbil-ladere. Noen leier motorvarmer. Denne tilhører ikke leiligheten og må sies opp til daglig leder. Hvis ikke, vil den automatisk følge med til kjøper. De som har vinterhage må få bekreftelse om vinterhagen er godkjent eller ikke. Enkelte seksjoner har trukket kabelføringer fra fordelerskap i gang og inn i leiligheter. Dette er påpekt av styret som et ulovlig tiltak da det ikke er sørget for forutgående godkjenning fra styret på tiltak i sameiets fellesar

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 140,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 140,58	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 136,-
Fradragsberettigede kostnader:	48,-
Annen formue:	42 591,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksander Svinddal Gripstad pr. e-post: aleksander.gripstad@obos.no eller telefon: 22 99 18 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Bakken, e-post: post@ullernaasen.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



Innkalling til årsmøte
mandag 13. april 2026 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo

Velkommen til årsmøte i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.
8. Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66
9. Plass til bilstell
10. Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier
11. Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste før møtet ble åpnet og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 595 000

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at UBS inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Avtalen er vedlagt til orientering for årsmøtet. Administrasjonsavtalen vil gjelde fremtidig låneopptak knyttet til rehabilitering av stigeledninger og avløpsrør.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i etableringskostnad til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedlegg

3. Administrasjonsavtale sameiet_Ullernåsen Boligsameie.pdf

Sak 8

Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66

Forslag fremmet av:
Sidney Øivind Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Ostadalsveien 66, Blokk 3, har sameiet et lokale med flere rom, dusj, toalett og badstue. Tidligere kunne beboerne benytte badstuen mot å betale for nøkkeltilgang. Senere er rommet blitt bruk som hvilerom for arbeidere som har jobbet for sameiet. Tidvis har også lokalet blitt utleie. På et tidligere årsmøte ble det besluttet å lage trimrom her, men dette stoppet dengang pga. kostnader til ventilasjon og isolasjon. Det foreslås nå å se på hvordan disse lokalene kan benyttes til ulike aktiviteter for sameiet

Bakgrunn

I OV 66, over garasjen med egen inngang, finnes altså et område med flere rom som i dag brukes sporadisk. Lokalet består av:

· Et rom med dusjer og en fungerende badstue

· Et toalettrom

· Et kjøkkenområde som nylig er oppgradert

· Et større rom som kan egne seg til flere typer aktiviteter, dersom det oppgraderes.

Behov for oppgradering

For at aktivitetsområdet skal kunne utnyttes, foreslås noen oppgraderinger:

· Oppgradere ventilasjonen

· Montere gips på veggene

· Installere himling i taket

· Legge gummigulv

· Gjøre mindre utbedringer i badstuen og tilhørende rom.

Det større rommet kan da brukes til aktiviteter som trim, møter, barnebursdager og lignende.

Krav til støy og bruk

Av hensyn til beboerne over, må aktivitetene være støyfrie. Det innebærer:

· Kun bruk av stille trimapparater (f.eks. romaskin, ergometersykkel, tredemølle)

· Unngå utstyr og aktiviteter som skaper støy, som metallapparater og høyttalere ol.

· Innføre restriksjoner på bruken av rommet for å sikre lavt støynivå.

Beboere i umiddelbar nærhet bør ha ekstra innflytelse dersom det oppstår sjenerende støy. Det kan vurderes å installere permanent støymåling med visuell tilbakemelding, slik at støynivået holdes innenfor akseptable grenser.

Kostnadsramme

Det foreslås å sette av et budsjett inntil 1 000 000 kroner til. Dette beløpet vil med noe egeninnsats kunne dekke kostnader til oppgradering av aktivitetsrommet samt oppgradering og forskjønning av badstuen, gangen, kjøkkenet

Dette forslaget er drøfte med daglig leder, som bekrefter at tidligere innhentede tilbud bekrefter kostadsrammen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Sett i lys av de vedlikeholdsbehovene sameiet har, ønsker ikke styret å bruke ressurser på foreslåtte tiltak.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat til å innhente tilbud og oppgradere lokalene i Ostadalsveien 66 til bruk som aktivitetsrom for sameiet med en kostnadsramme på inntil 1 mill. kroner. Lokalene egner seg til mindre arrangementer som bursdager, møter, enkle trimaktiviteter, yogagrupper samt badstueopphold.

Sak 9
Plass til bilstell

Forslag fremmet av:
Mimi Trude Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En plass der det er mulig å vaske bil, skifte dekk etc. Det er flere steder det er mulig, men man bør ha vanntilgang.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette krever større investeringer i teknisk infrastruktur som styret ikke ønsker å prioritere.

Forslag til vedtak

Plass til bilpleie

Sak 10

Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier

Forslag fremmet av:
Inger Ann Ulstein

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parkering og innkjøring på gangveiene.

På tross av at det ikke er tillatt med parkering og innkjøring på gangveiene har gangveiene de siste årene i stadig større grad blitt utsatt for bilkjøring og benyttet som parkeringsplass for håndverkere, beboere og besøkende. Det står ofte fire-fem biler parkert hele dagen i flere uker. Innkjøring skjer ofte med relativ høy hastighet. Dette medfører irritasjon for beboere, hindrer adgang til inngangspartier og medfører stor risiko for at spesielt barn kan bli påkjørt og skadet. Ambulanser og annen syketransport blir hindret. Det hjelper lite med regler som ikke følges opp, og noe må gjøres før det skjer en alvorlig ulykke. Eiere som pusser opp må informere håndverkerne om at de skal benytte gjesteparkeringsplassene og ikke bli stående på gangveiene. For å hindre unødvendig innkjøring må vi ha et system som låser bommene og som evt kan låses opp av eiere med en kode. Styret inngår avtale med et selskap som kan skrive ut parkeringsavgift til de som bryter parkeringsreglene.

Styrets innstilling

Kjøring og parkering på gangveiene er regulert i dagens ordensregler. Styret anbefaler ikke å inngå avtale med parkeringsselskap.

Forslag til vedtak

Unødvendig innkjøring og parkering på gangveiene forbys. Overtredelse medfører parkeringsavgift. Styret inngår avtale med parkeringsselskap.

Sak 11

Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beboerne fikk den 4.2.2026 varsel om at felleskostnadene økes med 5% fra 1.3.2026. Økningen inntrer bare noen uker før årsmøtet, som er berammet til 13.04.2026. Når beboerne nå mottar varsel om økning av felleskostnadene uten samtidig å kjenne til hverken siste års regnskap eller forslag til budsjett, blir

det vanskelig å forholde seg til grunnlaget for økningen, og hvilke forutsetninger og prioriteringer av tiltak kostnadsøkningen og budsjettet bygger på.

Historisk har årsmøtene behandlet og vedtatt budsjett for inneværende år som en del av behandling og-godkjenning av regnskapet, selv om behandling av budsjettet ikke fremkommer eksplisitt i innkalling til eller protokoll fra årsmøtet. Budsjettvedtaket innebærer prioritering og omfang av tiltak som må og kan iverksettes, i lys av forventede inntekter og kostnader. Da er det også naturlig at en eventuell økning av felleskostnadene inngår som en del av budsjettbehandlingen, og ses i sammenheng med siste års regnskap, og med kostnadsutvikling og planlagte tiltak i inneværende år.

Mitt forslag til årsmøtet:

1. Årsmøtet fastsetter felleskostnadene som en del av behandlingen og vedtak av regnskap for foregående år og budsjett for inneværende år.

Dersom denne endring vedrørende fastsettelse av felleskostnader betinger endring i vedtektene, vil mitt forslag t il årsmøtet være at vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres fra:

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

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

Til:

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

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

Mitt forslag er ikke i konflikt med styrets ansvar om til enhver tid ansvar å sikre finansiering av tiltak som er nødvendige for å ivareta forsvarlig forvaltning av boligsameiets verdier. Uavhengig av mitt forslag, kan styret beslutte økning av felleskostnadene når behovet tilsier det, f.eks. når ekstraordinære forhold krever det.

Styrets innstilling

Styret har vurdert dette og rådført oss med OBOS. Styret støtter ikke dette forslaget. Sameiernes kontrollmekanisme ligger i å godkjenne årsregnskapet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av sameiets eiendom og må derfor ha ansvar for utarbeidelse og godkjennelse av budsjett samt fastsette felleskostnader. Det er kun styret som har forutsetninger for å utføre dette arbeidet til sameiets beste. Det vil gjøre arbeidet til styret vanskeligere med en slik mekanisme rundt budsjett og felleskostnader.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres slik det fremkommer i beskrivelsen til denne saken. Det tilføyes punkt om at "behandling og godkjenne budsjett" og "fastsette felleskostnader" i gjeldende paragraf 9-4 2. ledd.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer har i år vært undertegnede, Petter Brænde og Ståle Kavli.

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønsker) Styreleder – Ostadalsveien 62
- Mari Sjøli – styremedlem, Ostadalsveien 66
- Alexander Osa – styremedlem, Ostadalsveien 77

Følgende styremedlemmer er ikke på valg, valgt for to år i 2025:

- Trond Johannesen, Ostadalsveien 64
- Tevje Samodee, Ullernkammen 21
- Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år (etter eget ønske)

Som styremedlemmer foreslås:

- Mari Sjøli – Ostadalsveien 66
- Anders Høfft Bjørnstad, Ullernkammen 25

Roller og kandidater

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

- Morten Bakken

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

- Anders Høfft Bjørnstad
- Mari Sjøli

Styrets årsrapport

Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport 2025

Styret i Ullernåsen Boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2025. Rapporten gir en oversikt over sameiets drift, økonomi, gjennomførte prosjekter og planer for fremtiden.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Morten Bakken (2025-2026)
- **Nestleder:** Trond Johannesen (2025-2027)
- **Styremedlemmer:**
  Tevje Samodee (2025-2027)
  Gjertrud Romuld Waldron (2025-2027)
  Mari Sjølie (2024-2026)
  Alexander Osa (2024-2026)

Valgkomiteen:

- **Leder:** Heidi Gjerde Lester (2025-2027)
- **Medlemmer:** Petter Brænde (2025-2027), Ståle Kavli (2025-2027)

Generelle opplysninger

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

- **Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS
- **Revisor:** Tell Norge AS
- **Daglig leder:** Arne Jensen
- **Kontakt:** Fortrinnsvis via https://vibbo.no/ullernasen, Alternativt via epost: post@ullernaasen.no, tlf til daglig leder.: 484 81 170 eller fysisk i Ostadalsveien 83, onsdag mellom 12:00 – 15:00.

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styret og styreleder i Ullernåsen Boligsameie. Styret konstituerer seg selv og er ansvarlig for vedlikehold, drift og forvaltning av sameiets eiendom i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og årsmøtets vedtak.

I 2025 ble det avholdt 13 ordinære styremøter, samt særmøter knyttet til spesifikke prosjekter. Saksdokumenter og beslutninger arkiveres digitalt hos forretningsfører. Styret viderefører kjerneverdiene **Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet**som grunnlag for en bærekraftig og inkluderende forvaltning.

Informasjon om drift og økonomi

Styrets hovedoppgave er å sikre at bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes og er i god stand – til beste for eiendomsverdier, trivsel og sikkerhet.

Daglig leder har ansvar for den daglige driften, leder vaktmester, håndterer henvendelser fra beboere og følger opp innleide entreprenører innenfor budsjett. Styret møtes månedlig (unntatt juli), og gjennomgår regnskap, HMS og driftsrapporter på hvert møte.

Styret arbeider etter en rullerende langtidsplan som oppdateres minst én gang i året. Planen styrer prioriteringer for vedlikehold og utvikling frem til 2031, og synliggjør sammenhengen mellom investeringer, økonomi og felleskostnader.

Økonomi

Sameiet har god økonomisk kontroll. Mye av bygningsmassen er derimot rundt 50 år gammel, noe som krever løpende prioriteringer i vedlikeholdet.

2025 – resultat og avvik Driftsresultatet for 2025 ble kr 324 920 før finansposter, mot et budsjett på kr 15 455, et positivt avvik på kr 309 465. Sameiet hadde per 31.12.2025 kr 17 086 888 i disponible midler og en egenkapital på kr 17 216 134. NIBOR-sparekontoen, som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto, ga renteinntekter på kr 742 758, og stod ved årets slutt i
kr 16 195 697.

Det positive avviket skyldes hovedsakelig en omprioritering i prosjektporteføljen: kr 1,8 millioner opprinnelig satt av til betong- og terrasserehabilitering ble omdisponert til akutte utbedringer av råte, fukt, kreosot og maling. Dette var nødvendige tiltak som ikke kunne utsettes, men omdisponeringen gjorde at vi holdt oss innenfor samlet budsjett. I tillegg ble prosjektet oppussing av oppganger nedstemt på ekstraordinært årsmøte og utsatt.

Kostnadsbilde og fellesutgifter Prisøkninger fra Oslo kommune på vann og avløp, samt generelle prisjusteringer fra leverandører, legger press på driftsøkonomien. For å opprettholde forsvarlig vedlikehold justerte styret felleskostnadene med 5,0 % fra 1. mars 2026.

2026 – budsjett Ordinært vedlikehold videreføres på samme nivå som i 2025. Ekstraordinært vedlikehold økes til kr 13 millioner, drevet av installasjon av nye varmtvannsberedere i resterende berederrom, økt innsats på betong- og terrasserehabilitering, samt fortsatt rehabilitering av bodtak. Samlet budsjettert kostnad for drift og vedlikehold i 2026 er kr 17 878 000, en økning på kr 5 393 764 mot 2025.

Rehabilitering av stigeledninger (varmt og kaldt vann) kommer i tillegg og finansieres med låneopptak. Foreløpig estimert månedlig økning i felleskostnader vil være kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1 900–2 100 for de største.

Drift

Uteområdene Skaaret fortsetter som samarbeidspartner for vedlikehold av uteområdene. Vinterdriften med snømåking og strøing fungerte godt i 2025. På sommersiden oppstod det utfordringer da et nytt team overtok ansvaret, og ikke alle områder ble håndtert etter kravene. Hagelaget utarbeidet derfor oppdaterte krav til vedlikehold, spesielt for buskas og villbær.

Dugnad Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert per bygg. Hagelaget sto for grilling, som nå er blitt en tradisjon. I forkant ble beboere invitert til befaring på eget område for å se på beskjæring og felling.

Dialog med eksterne Styret og Hagelaget har hatt dialog med Oslo kommune og Montessori-barnehagen om felling og beskjæring av trær. Oslobygg står ved sitt prinsipp om ikke å felle friske trær, men kommunen gjennomførte noe tynning utenfor barnehagens gjerde, og en rogn mellom barnehagen og blokk 1 ble felt. Styret prioriterer en konstruktiv og ikke-konfronterende dialog for å kunne påvirke området utenfor gjerdet. Statnett ryddet buskas og trær under høyspentledningen.

Andre aktiviteter Hagelaget er aktivt og har kontaktpersoner for hvert dugnadsområde. Det er god aktivitet rundt pallekarmene, men plass til flere. Interesserte kan kontakte hagelagets leder Mari Sjølie: marisjolie.oslo@gmail.com.

Brannvern

Brannøvelser ble gjennomført i bygg 1, 2, 3 og 4 med godt oppmøte og uproblematiske evakueringer. Alle brannvarslere er gjennomgått, og beboere med defekte varslere er kontaktet. Defekte varslere i fellesarealer er utbedret av daglig leder i samarbeid med styret.

Utleie av parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer 121 innendørs parkeringsplasser, hvorav mange er ledige. I tillegg er noen av 26 boder i bygg 3 ledig for leie. Ta kontakt med Charlotte Gabrielsen i OBOS: tlf. 22 86 56 00 / 922 32 337, e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no.

Forsikring

Sameiets forsikringsleverandør er Tryg Forsikring. Vannlekkasjer er den hyppigste skadetypen, slik det har vært de siste årene. Alle beboere oppfordres til å sjekke sluk og slanger til hvitevarer, og holde renner og sluk fri for snø og mose – flere skader gir høyere forsikringspremie for hele sameiet.

Tomt over søppelanlegg, Ostadalsveien

Vår tomt som strekker seg et stykke over søppelanlegget i Ostadalsveien er noe vi har sett på som en potensiell verdi. Elvia har tinglyste rettigheter på tomten og vil ikke slette disse, da de ikke kan utelukke fremtidig bruk til strømforsyning. Styret forsøker igjen i 2026 å komme i dialog med Elvia for å undersøke mulige endringer.

Telia – internett, TV og strømming

Telia leverer internett, TV og strømming til alle beboere gjennom en Flex-avtale. Tjenestene kan tilpasses og endres når som helst via Min Side på telia.no, inkludert hastighet, TV-pakke og melding om utflytting. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

Nye antennemaster for 5G er installert på taket, noe som gir bedre mobildekning for Telias kunder.

Høyspentlinjene

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

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter

Betongrehabilitering (2024 →) Rehabilitering av terrasser og betongelementer er et løpende prosjekt. I 2025 ble 31 terrasser vurdert og utbedret, særlig i bygg 9, med fokus på membran og betongkonstruksjoner. Det er avdekket kloridinntrengning som kan gi korrosjon i armering over tid. Kartlegging av blokkene 1, 3, 4 og 9 videreføres, og omfanget av betong- og terrasserehabilitering økes noe i 2026.

Varmtvannsberedere (2026) Berederne fra 1997 er godt over levetid. Etter et vellykket prøveprosjekt i bygg 5 i 2024 – med varmepumper og dokumenterte energibesparelser på nærmere 35 % – ble Trygg VVS AS valgt som leverandør for resterende berederrom. Asbestholdige bygningsplater er fjernet, vegger er kledd med moderne betongplater, og fundamenter for varmepumper er støpt. Bygg 8 er ferdig rehabilitert. Øvrige berederrom ferdigstilles vår/sommer 2026.

Rehabilitering av stigeledninger – varmt og kaldt vann (2026–2029) Stigeledninger varmt og kaldt vann, har nådd en alder der helhetlig utskifting er nødvendig. Punktvise reparasjoner er ikke lenger tilstrekkelig. En arbeidsgruppe og en beboer-referansegruppe ble opprettet i 2025. Arbeidsgruppen utarbeidet et

beslutningsunderlag til styret, sammen med Øyvind Moen AS, som konkluderte med at stigeledninger varmt og kaldt vann må skiftes. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. I 2014 anbefalte Selvaag å bytte stigeledningene. I 2017 ble det besluttet å utsette til 2026, når sameiet var 50 år gammelt. I 2026 er et utvalg av avløpsrørene inspisert med videokamera og konklusjonen er at de har en restlevetid på 30 år. Det er derfor kun stigeledningene for vann som må skiftes nå. Finansiering legges frem som egen sak på årsmøtet. Informasjon om løsning, kostnad og fremdriftsplan vil komme når dette er klart. Trolig allerede i mai, men før fellesferien. Med oppstart så raskt som mulig. Det er lagt opp til at arbeidene tar ca 2 år. Foreløpige estimater viser en månedlig økning i felleskostnader på mellom kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1 900–2 100 for de største.

El-billading – Aneo Avtalen med Aneo er under oppsigelse og avsluttes i november dersom partene ikke kommer til enighet. Eventuell ny leverandør presenteres før sommeren.

Ullernkammen 16 Klagen på godkjent utkjøring fra Ullernkammen 16 er avslått av Statsforvalteren. Styret har over flere år fulgt alle anbefalte muligheter og engasjert spesialadvokat uten å nå frem.

Radon Radon er en radioaktiv gass som siger opp fra grunnen. Styret starter målinger i samarbeid med fagfolk i løpet av vinteren 2025/26. Resultater og eventuelle tiltak kommuniseres til beboerne i løpet av våren.

Samarbeidspartnere per 1. april 2026

Sameiet har avtaler med flere selskaper for vedlikehold og tjenester:

OBOS er vår forretningsfører og håndterer administrative oppgaver utover daglig leders stillingsinstruks – herunder oppdatering av beboerlister, registrering av eierskifter og leieforhold, samt fakturering av felleskostnader og andre kostnader som utleie av garasjeplass, boder og strømkontakter.

Aker Lås og Nøkkel leverer installasjon og service på låssystemer.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-billadenanlegget i garasjen.

Bentes Renhold AS har ansvaret for renhold.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vår vaktmester.

DE Elektro AS er leverandør innen elektro.

Elotec AS leverer røyk- og brannvarslere i garasjen.

Front Entreprenør AS benyttes til større rehabiliteringer innen tømrerfaget.

InGrid Systems AS er leverandør av røyk- og brannvarsling, og har fra 02.01.2026 overtatt ansvaret fra **Futurehome AS**.

Klima- og Byggservice AS er serviceavtaleleverandør for viftene på taket.

OPAK AS er samarbeidspartner innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Oslo Varme og Bad AS er leverandør innen VVS.

Øyvind Moen AS er samarbeidspartner innen prosjekt- og byggeledelse.

Port Øst AS leverer serviceoppdrag på portene.

Porttelefon Service AS leverer service og oppgradering av porttelefoner.

Repcon AS er spesialister innen rehabilitering av betongskader.

SGI Compliance utfører måling av vannverdier og kontroll for legionellabakterier.

Skadedyr Bekjemperen AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Skaaret Landskap AS har hovedansvaret for sommer- og vintervedlikehold av uteområdene.

Takråd AS forvalter sameiets tak gjennom en forvaltningsavtale.

Telia Norge AS er leverandør av bredbånd og TV.

Trigonor AS og **Vestre AS** leverer benker, bord og lekeapparater utendørs.

Tryg Forsikring leverer, sammen med OBOS, forsikringstjenester til sameiet.

Tømrermester Thor Enoksen AS benyttes til mindre utbedringer innen tømrerfaget.

Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

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

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971493666, KLIENTNR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 851 424	27 505 736	28 848 455	30 012 000
Andre inntekter	3	58 454	91 200	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**28 909 878**	**27 596 936**	**28 938 455**	**30 102 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 027 923	-1 002 079	-887 000	-1 050 000
Styrehonorar	5	-595 000	-560 000	-560 000	-595 000
Avskrivninger	13	-103 197	-103 195	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 750	-23 750	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-599 075	-576 035	-600 000	-627 000
Konsulenthonorar		-628 273	-173 467	-350 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-12 484 236	-18 553 718	-12 848 000	-17 878 000
Forsikringer		-1 545 679	-1 721 098	-1 680 000	-1 881 600
Kommunale avgifter	8	-5 958 792	-5 324 147	-6 078 000	-6 050 000
Energi/fyring	9	-1 820 045	-1 427 836	-1 750 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 674 887	-1 628 007	-1 695 000	-1 750 000
Andre driftskostnader	10	-2 125 101	-2 498 106	-2 449 000	-2 361 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 584 958**	**-33 591 437**	**-28 923 000**	**-34 269 380**
DRIFTSRESULTAT		**324 920**	**-5 994 501**	**15 455**	**-4 167 380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	856 356	930 222	500 000	500 000
Finanskostnader	12	-273	-8 869	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**856 083**	**921 353**	**500 000**	**500 000**
ÅRSRESULTAT		**1 181 003**	**-5 073 148**	**515 455**	**-3 667 380**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-5 073 148		
Til opptjent egenkapital:		1 181 003	0		

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971493666, KLIENTNR. 1212

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	129 246	232 443
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 246**	**232 443**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87 234	120 966
Forskuddsbetalte kostnader		1 015 650	22 782
Andre kortsiktige fordringer	14	4 199	0
Driftskonto OBOS-banken		465 046	787 739
Driftskonto OBOS-banken II		23 501	4 753
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 821	29 044
Sparekonto OBOS-banken		18 632 388	17 805 932
Sparekonto OBOS-banken II		325 383	314 416
SUM OMLØPSMIDLER		**20 582 222**	**19 085 632**
SUM EIENDELER		**20 711 468**	**19 318 075**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		17 216 134	16 035 131
SUM EGENKAPITAL		**17 216 134**	**16 035 131**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		526 626	319 018
Leverandørgjeld		2 264 340	2 265 125
Skyldige offentlige avgifter	15	60 823	59 757
Annen kortsiktig gjeld	16	643 545	639 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 495 334**	**3 282 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 711 468**	**19 318 075**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken	Alexander Enderud Bernhoft Osa	Trond Johannesen
Mari Sjølie	Gjertrud Romuld Waldron	Tevje Samodee

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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

Bodleie	159 000
Strøm Elbil	33 456
Felleskostnader	28 170 916
Garasje	470 052
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 851 424**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringoppgjør utbetalt	335
Leieinntekter Telenor	39 769
Nøkler	18 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 454**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-717 543
Påløpte feriepenger	-89 693
Arbeidsgiveravgift	-200 380
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-18 907
Yrkesskadeforsikring	-1 400

SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 027 923**

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 2024/2025	-595 000
SUM STYREHONORAR	**-595 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 145

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - Øyvind Moen, Opak, Sintef	-1 368 960
Takarbeid - Takråd A.Kalland ØST AS	-254 416
VVS-arbeider - DE Elektro, Bygårdsservice, Thor Enoksen	-135 051
Terrasser - Repcon, Ødegård & Lund	-3 595 442
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 353 869**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 843 944
Drift/vedlikehold VVS	-319 640
Drift/vedlikehold elektro	-358 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 912 544
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 983
Drift/vedlikehold brannsikring	-654 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 644
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-80 952
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-790 687
Egenandel forsikring	-96 000
Kostnader dugnader	-24 924
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 484 236**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 462 177
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-1 492 241
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 958 792**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 820 045
SUM ENERGI / FYRING	**-1 820 045**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-7 895
Container	-38 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Håndverktøy	-3 989
Diverse utstyr	-13 396
Annet driftsmateriale	-97 911
Vaktmestertjenester	-1 128 326
Vakthold	6 000
Renhold ved firmaer	-564 154
Andre driftskostnader	-99 576
Kontor- og datarekvisita	-42 383
Trykksaker	-20 966
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-25 896
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 145
Andre kontorkostnader	-18 948
Telefon, annet	-6 303
Porto	-13 440
Bank- og kortgebyr	-8 551
Øreavrunding	-315
Velferdskostnader	-21 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 125 101**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	835 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 681
Andre renteinntekter	6 984
SUM FINANSINNTEKTER	**856 356**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-273
SUM FINANSKOSTNADER	**-273**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Benk lekeplass		
Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-156 716	
Avskrevet i år	-51 105	
		51 110
Lekeplass		
Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-130 225	
Avskrevet i år	-52 091	
		78 136
Sykkelstativ		

Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-306 519	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**129 246**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-103 197**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - Erstatning mottatt 2026	4 199
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 199**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 821
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 002
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-60 823**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-89 693
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Tilgodebeløp ladebokser - ANEO	-553 817
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-643 545**

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

og

Ullernåsen Boligsameie- org. nr 971493666 - org.nr (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den 13.04.2026 besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

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

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse pr lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjeld.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8750,- og maksimum p.t. kr 17 500,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS Boligsameie

For Ullernåsen

_____ _____

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 1212 **Selskapsnavn:** ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

NORGE P.P.
posten

Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo



OBOS

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Freserveien 1
Postboks 6666
St. Olavs Plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
E-post:
eiendomsforvaltning@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971493666
Møtet ble avholdt 13. april kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste før møtet ble åpnet og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mathias Gellein og Tone Hilde Andersen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 595 000
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at UBS inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Avtalen er vedlagt til orientering for årsmøtet. Administrasjonsavtalen vil gjelde fremtidig låneopptak knyttet til rehabilitering av stigeledninger og avløpsrør.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i etableringskostnad til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 52 stemte nei

8. Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66

Fremmet av: Sidney Øivind Tangen

I Ostadalsveien 66, Blokk 3, har sameiet et lokale med flere rom, dusj, toalett og badstue. Tidligere kunne beboerne benytte badstuen mot å betale for nøkkeltilgang. Senere er rommet blitt bruk som hvilerom for arbeidere som har jobbet for sameiet. Tidvis har også lokalet blitt utleie. På et tidligere årsmøte ble det besluttet å lage trimrom her, men dette stoppet dengang pga. kostnader til ventilasjon og isolasjon. Det foreslås nå å se på hvordan disse lokalene kan benyttes til ulike aktiviteter for sameiet

Bakgrunn

I OV 66, over garasjen med egen inngang, finnes altså et område med flere rom som i dag brukes sporadisk. Lokalet består av:

· Et rom med dusjer og en fungerende badstue

· Et toalettrom

· Et kjøkkenområde som nylig er oppgradert

· Et større rom som kan egne seg til flere typer aktiviteter, dersom det oppgraderes.

Behov for oppgradering

For at aktivitetsområdet skal kunne utnyttes, foreslås noen oppgraderinger:

· Oppgradere ventilasjonen

· Montere gips på veggene

· Installere himling i taket

· Legge gummigulv

· Gjøre mindre utbedringer i badstuen og tilhørende rom.

Det større rommet kan da brukes til aktiviteter som trim, møter, barnebursdager og lignende.

Krav til støy og bruk

Av hensyn til beboerne over, må aktivitetene være støyfrie. Det innebærer:

· Kun bruk av stille trimapparater (f.eks. romaskin, ergometersykkel, tredemølle)

· Unngå utstyr og aktiviteter som skaper støy, som metallapparater og høyttalere ol.

· Innføre restriksjoner på bruken av rommet for å sikre lavt støynivå.

Beboere i umiddelbar nærhet bør ha ekstra innflytelse dersom det oppstår sjenerende støy. Det kan vurderes å installere permanent støymåling med visuell tilbakemelding, slik at støynivået holdes innenfor akseptable grenser.

Kostnadsramme

Det foreslås å sette av et budsjett inntil 1 000 000 kroner til. Dette beløpet vil med noe egeninnsats kunne dekke kostnader til oppgradering av aktivitetsrommet samt oppgradering og forskjønning av badstuen, gangen, kjøkkenet

Dette forslaget er drøfte med daglig leder, som bekrefter at tidligere innhentede tilbud bekrefter kostadsrammen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Sett i lys av de vedlikeholdsbehovene sameiet har, ønsker ikke styret å bruke ressurser på foreslåtte tiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 3 stemmer for, resten imot.**

9. Plass til bilstell

Fremmet av: Mimi Trude Jacobsen

En plass der det er mulig å vaske bil, skifte dekk etc. Det er flere steder det er mulig, men man bør ha vanntilgang.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette krever større investeringer i teknisk infrastruktur som styret ikke ønsker å prioritere.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 4 stemmer for, resten imot.**

10. Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier

Fremmet av: Inger Ann Ulstein

Parkering og innkjøring på gangveiene.

På tross av at det ikke er tillatt med parkering og innkjøring på gangveiene har gangveiene de siste årene i stadig større grad blitt utsatt for bilkjøring og benyttet som parkeringsplass for håndverkere, beboere og besøkende. Det står ofte fire-fem biler parkert hele dagen i flere uker. Innkjøring skjer ofte med relativ høy hastighet. Dette medfører irritasjon for beboere, hindrer adgang til inngangspartier og medfører stor risiko for at spesielt barn kan bli påkjørt og skadet. Ambulanser og annen syketransport blir hindret. Det hjelper lite med regler som ikke følges opp, og noe må gjøres før det skjer en alvorlig ulykke. Eiere som pusser opp må informere håndverkerne om at de skal benytte gjesteparkeringsplassene og ikke bli stående på gangveiene. For å hindre unødvendig innkjøring må vi ha et system som låser bommene og som evt kan låses opp av eiere med en kode. Styret inngår avtale med et selskap som kan skrive ut parkeringsavgift til de som bryter parkeringsreglene.

Styrets innstilling

Kjøring og parkering på gangveiene er regulert i dagens ordensregler. Styret anbefaler ikke å inngå avtale med parkeringsselskap.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Med et overveldende flertall imot forslaget.**

11. Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet

Beboerne fikk den 4.2.2026 varsel om at felleskostnadene økes med 5% fra 1.3.2026. Økningen inntrer bare noen uker før årsmøtet, som er berammet til 13.04.2026. Når beboerne nå mottar varsel om økning av felleskostnadene uten samtidig å kjenne til hverken siste års regnskap eller forslag til budsjett, blir det vanskelig å forholde seg til grunnlaget for økningen, og hvilke forutsetninger og prioriteringer av tiltak kostnadsøkningen og budsjettet bygger på.

Historisk har årsmøtene behandlet og vedtatt budsjett for inneværende år som en del av behandling og-godkjenning av regnskapet, selv om behandling av budsjettet ikke fremkommer eksplisitt i innkalling til eller protokoll fra årsmøtet. Budsjettvedtaket innebærer prioritering og omfang av tiltak som må og kan iverksettes, i lys av forventede inntekter og kostnader. Da er det også naturlig at en eventuell økning av felleskostnadene inngår som en del av budsjettbehandlingen, og ses i sammenheng med siste års regnskap, og med kostnadsutvikling og planlagte tiltak i inneværende år.

Mitt forslag til årsmøtet:

1. Årsmøtet fastsetter felleskostnadene som en del av behandlingen og vedtak av regnskap for foregående år og budsjett for inneværende år.

Dersom denne endring vedrørende fastsettelse av felleskostnader betinger endring i vedtektene, vil mitt forslag t il årsmøtet være at vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres fra:

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

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

Til:

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

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

Mitt forslag er ikke i konflikt med styrets ansvar om til enhver tid ansvar å sikre finansiering av tiltak som er nødvendige for å ivareta forsvarlig forvaltning av boligsameiets verdier. Uavhengig av mitt forslag, kan

styret beslutte økning av felleskostnadene når behovet tilsier det, f.eks. når ekstraordinære forhold krever det.

Styrets innstilling
Styret har vurdert dette og rådført oss med OBOS. Styret støtter ikke dette forslaget. Sameiernes kontrollmekanisme ligger i å godkjenne årsregnskapet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av sameiets eiendom og må derfor ha ansvar for utarbeidelse og godkjennelse av budsjett samt fastsette felleskostnader. Det er kun styret som har forutsetninger for å utføre dette arbeidet til sameiets beste. Det vil gjøre arbeidet til styret vanskeligere med en slik mekanisme rundt budsjett og felleskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Med et overveldende flertall imot, og 7 stemmer for.**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer har i år vært undertegnede, Petter Brænde og Ståle Kavli.

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønsker) Styreleder – Ostadalsveien 62
- Mari Sjøli – styremedlem, Ostadalsveien 66
- Alexander Osa – styremedlem, Ostadalsveien 77

Følgende styremedlemmer er ikke på valg, valgt for to år i 2025:

- Trond Johannesen, Ostadalsveien 64
- Tevje Samodee, Ullernkammen 21
- Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år (etter eget ønske)

Som styremedlemmer foreslås:

- Mari Sjøli – Ostadalsveien 66
- Anders Høfft Bjørnstad, Ullernkammen 25

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Bakken

Ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Morten Bakken

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Høfft Bjørnstad

Mari Sjøli

Ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anders Høfft Bjørnstad
Mari Sjøli

Følgende bes protokollført:

Det protesteres mot at utskifting av stigeledninger kun er nevnt i et lite avsnitt under styrets årsrapport (pkt. 5). Utskifting av stigeledninger er ikke noe styret har kompetanse til å beslutte. Det er et ekstraordinært og kostbart tiltak, som sameiermøtet må ta stilling til. Det samme gjelder finansiering av tiltaket. Dersom det er nødvendig å skifte ut stigeledningene, bes det om at det innkalles til et eget møte hvor dette behandles:

1. Om det skal gjøres (dokumentert behov)

2. Hvordan/av hvem det skal gjøres

3. Hvordan det skal finansieres

Innkallingen må inneholde tilstrekkelig bakgrunn/informasjon til at sameierne kan ta informerte valg/stilling til de tre ovennevnte punktene.

Mvh. Anne-Li N. Ferguson

V E D T E K T E R

for

Ullernåsen Boligsameie org. nr. 971 493 666

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Lager
- Bod

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Særlig om innglassing av balkong/terrasser
(1) Årsmøtet har gitt styret delegasjonsfullmakt til å behandle søknader om innglassing av balkonger/terrasser. Seksjonseier som ønsker å oppføre eller endre innglassing skal søke styret om godkjennelse. Byggesøknad til kommune eller tiltaket skal ikke igangsettes før godkjennelse fra styret.

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er parkeringsplasser i garasjer i sameiet. Av disse ligger

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Ifølge opprinnelig seksjonering følger det eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass med de første 420 boligseksjonene. Øvrige parkeringsplasser er disponert til utleie og styret har fullmakt til å administrere dette.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer som seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett til, unntatt garasjeplasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Inntekter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er vedtatt med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

8. Styret og valgkomite

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-7 Valgkomite
Valgkomite i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen såfremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomiteen må være fysiske personer og myndige. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg. Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomiteen når disse er på valg.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

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

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Innholdsfortegnelse

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

2. Bruk og orden

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

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

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

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

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

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

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

3. Terrasser og balkonger

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

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

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

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

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

4. Oppganger og øvrige fellesareal

4.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

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

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

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

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

oppbevares privat eller på lekeplasser.

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

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

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

4.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

5. Avfallshåndtering

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

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

6. Garasjer

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

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

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

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

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

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

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

7. Gangveier og parkering

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

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

7.3 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

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

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

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

8. Dyrehold

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

8.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

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

9. Skader og forsikring

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

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-2115

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

Vedtaksdato: 22.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601211
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 28, BNR. 217, 827 M. FL. - FELTENE MNO PÅ ULLERN - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE M.M. - OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Det regulerte området er avsatt til:
a) 2 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg.
b) 2 byggeområder for offentlige bygninger (henholdsvis integrert grendeskole og daginstitusjon og understasjon for Oslo lysverker)
c) friområde
d) felles avkjørsel.

§ 3. Byggeområde for boliger i MO-feltet kan bebygges med terrasserte blokker i maksimalt 6 etasjer. Garasjeplasser, 1,5 bilplass pr. leilighet anordnes i garasjekjellere. Området kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad på 0,56.
Dagligvareforretning kan innpasses i underetasje i blokk 9. Servicelokaler for øvrig kan innpasses i 1. etasje og/eller underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
Nødvendige parktanteplasser innpasses innen byggeområdet for boliger.
Garasjekjellere som får kjøreadkomst fra både Hoffsjef Løvenskiolds vei og Ostadalsveien må anordnes slik at gjennomkjøringsmulighet unngås.

§ 4. Byggeområde for boliger i N-feltet kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med en maksimal utnyttelsesgrad på 0,25 i maksimalt 2 etasjer + underetasje. Det må anordnes bilplasser til 1,5 biler pr. leilighet inkludert gjesteplasser.

§ 5. Tomt for offentlig bygning (integrert grendeskole og daginstitusjon) kan bebygges i maksimalt 2 etasjer pluss underetasje.

§ 6. De regulerte gangveier innen planområdet skal være åpne for gang- og sykkeltrafikk.

§ 7. Nettstasjoner plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anlegget må i utforming og materialvalg søkes tilpasset den øvrige bebyggelse.

§ 8. Før byggemelding innsendes, må plan for den ubebygde del av området i målestokk 1:500 godkjennes. Det henvises til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 9. Ved bygging må det vises skånsomhet for i størst mulig grad å ivareta eksisterende vegetasjon.

§ 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

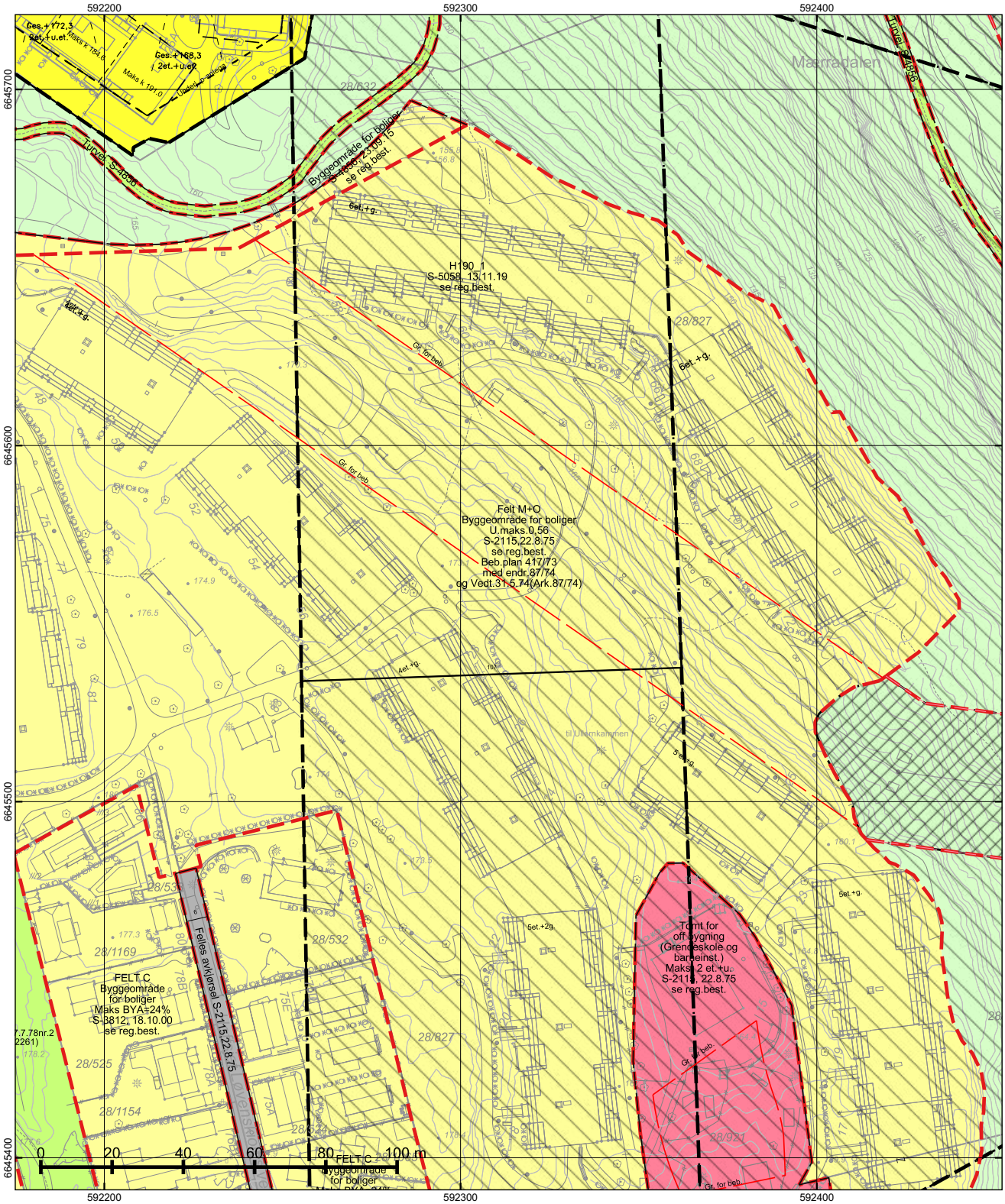
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156057/ 86530518
Adresse: OSTADALSVEIEN 58
Gnr/Bnr: 28/827

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

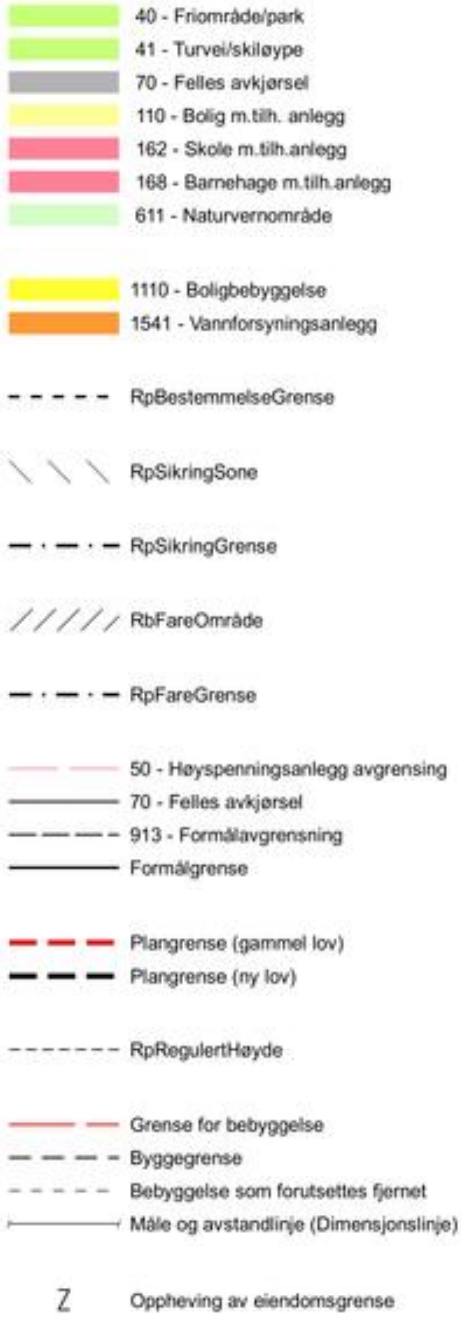
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

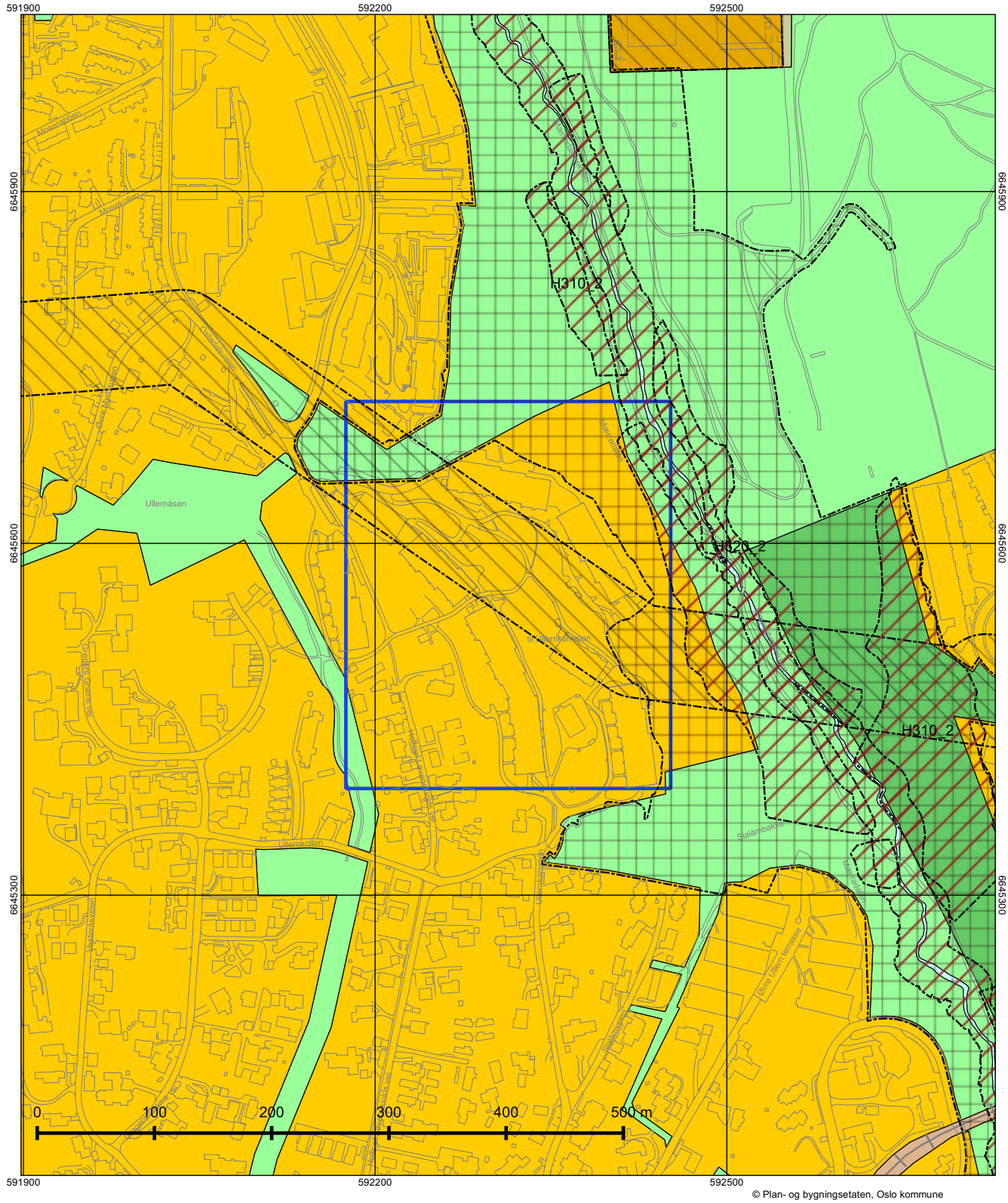
PlottID/Best.nr: 156057/ 86530518
Deres ref.:
Adresse: OSTADALSVEIEN 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/827

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156057/86530518
Deres ref.:

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
OSTADALSVEIEN 58

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530518
2081

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 827

Vi viser til bestilling av 20260414 for OSTADALSVEIEN 58.

GNR. 28 BNR. 827

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1971.

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

83357 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

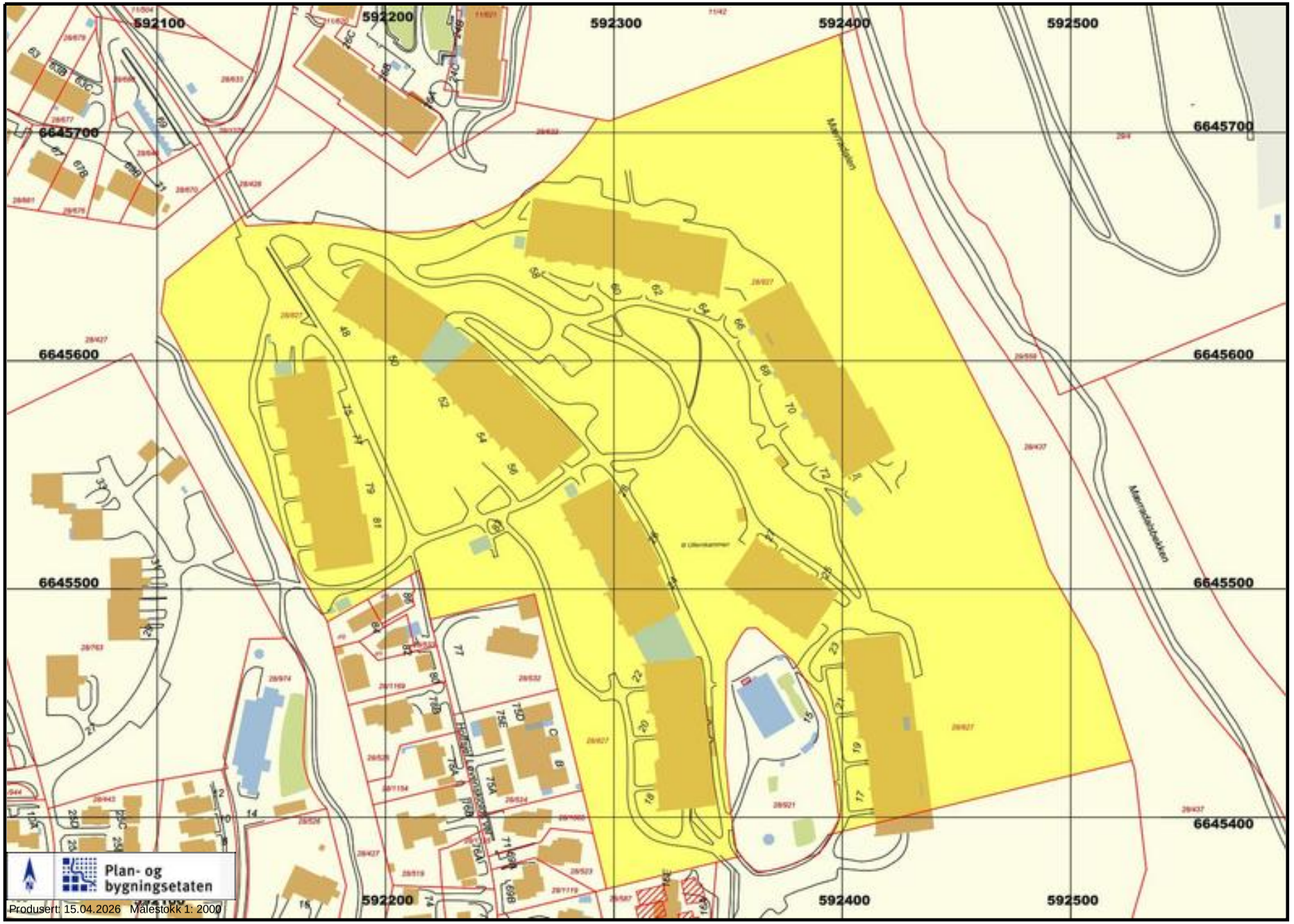
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


592100
592200
592300
592400
592500
6645700
6645600
6645500
6645400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 — OSLO 5 — TLF 35 60 60

HG/BP

KOPI

Oslo, den 29/11-1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.827 - Bl. 4 - Ostadalsveien 58 - 64

Journalnr.
73/3818

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
1c/2-1977

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggmester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

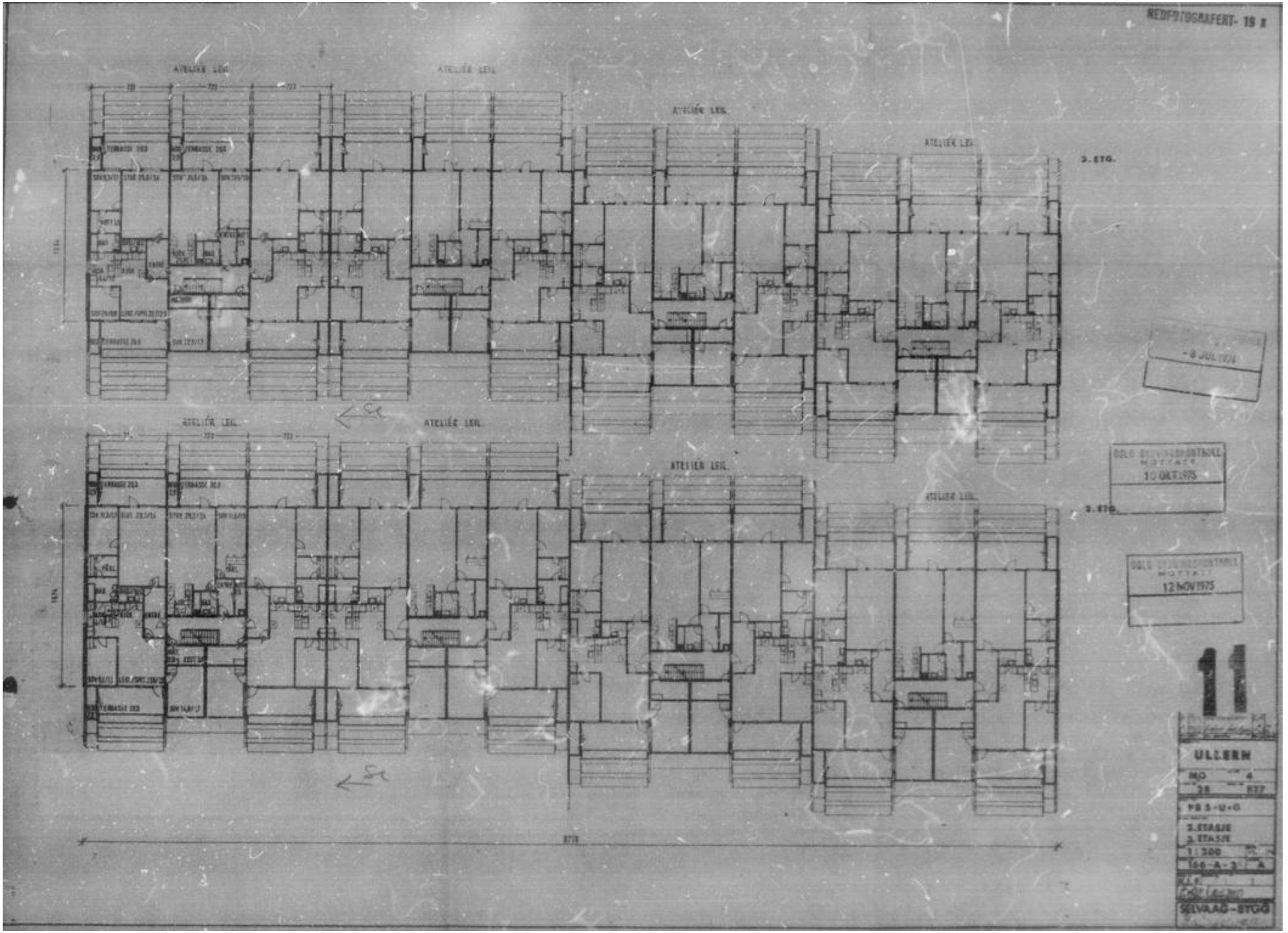
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

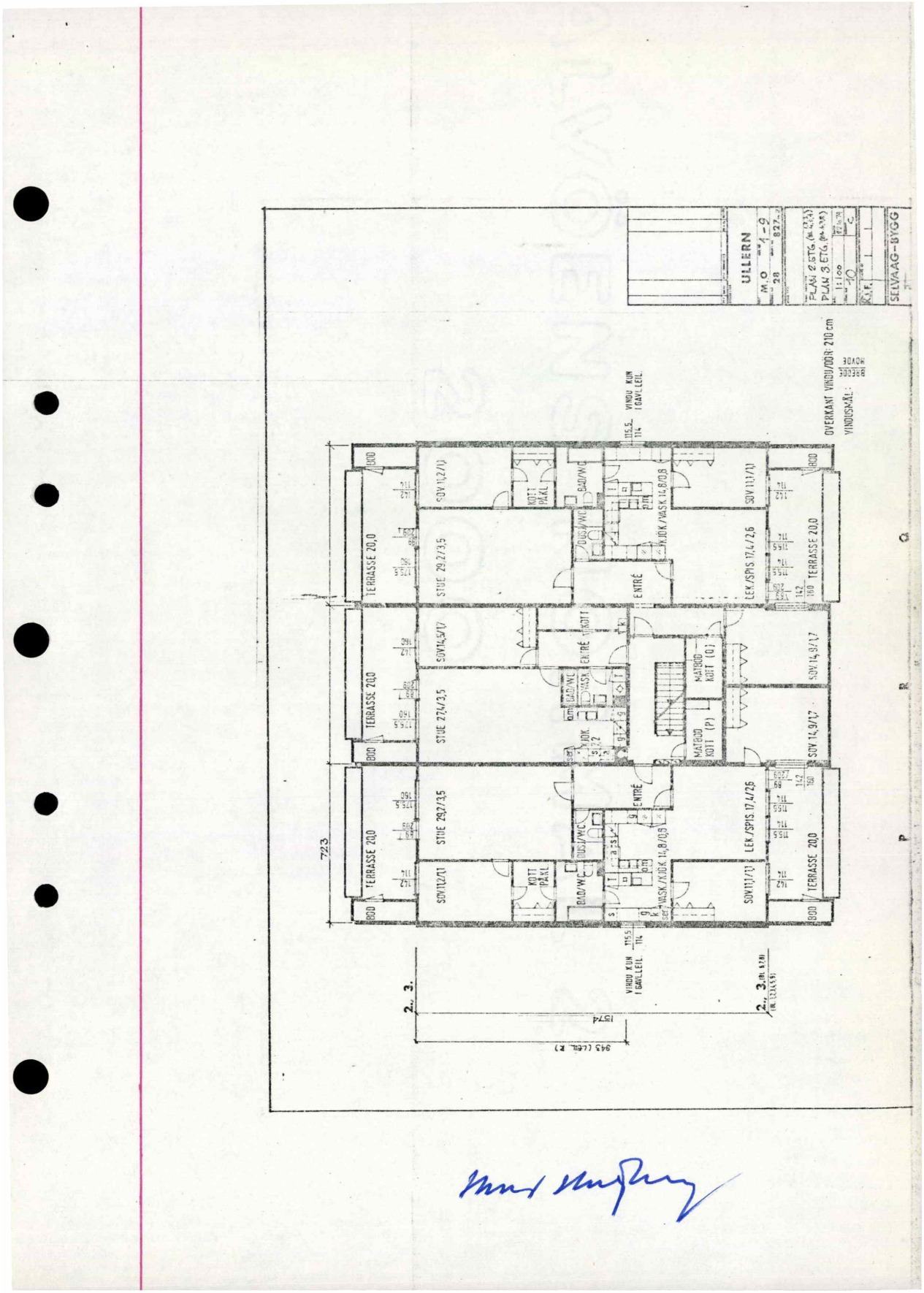
For bygningssjefen

H. G.

fung.
Hans Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal anmerkes byggemelding og forelagte tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


NEDFOTOGRAFERT- 19 x
ATELIÉR LEIL.
ATELIÉR LEIL.
ATELIÉR LEIL.
ATELIÉR LEIL.
2. ETG.
ATELIÉR LEIL.
ATELIÉR LEIL.
ATELIÉR LEIL.
ATELIÉR LEIL.
3. ETG.
- 8 JUL 1974
10 OKT 1975
12 NOV 1975
11
ULLERN
2. ETASJE
3. ETASJE
1:200
SELVAAG - BYGG


ULLERN
SELVAAG-BYGG
PLAN 2 ETG.
PLAN 3 ETG.
OVERKANT VINDU/DØR: 210 cm
VINDUSKAL:
VINDU KUN I GAVLFELT
TERRASSE 20,0
STUE 29,2/3,5
STUE 27,4/3,5
SOV 11,2/11
SOV 11,3/11
SOV 14,5/17
SOV 14,9/17
SOV 12/11
KJØK./VASK 14,8/0,8
KJØK./VASK 14,8/0,3
LEK./SPIS 17,4/2,6
ENTRÉ
KOTT
PAKL.
BAD/WC
MATBOD
KOTT (P)
KOTT (U)
723
1574
945 (UTELL. R)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TEBY AS
Bregneveien 4
2007 KJELLER

Dato: 01.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201209168-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jon Erik Reite Bang	Arkivkode: 531

FERDIGATTEST - OSTADALSVEIEN 58

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2013 av:

Jon Erik Reite Bang - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Nils Waje Dahl, Ostadalsveien 58, 0753 OSLO, milleniumfalcon@me.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

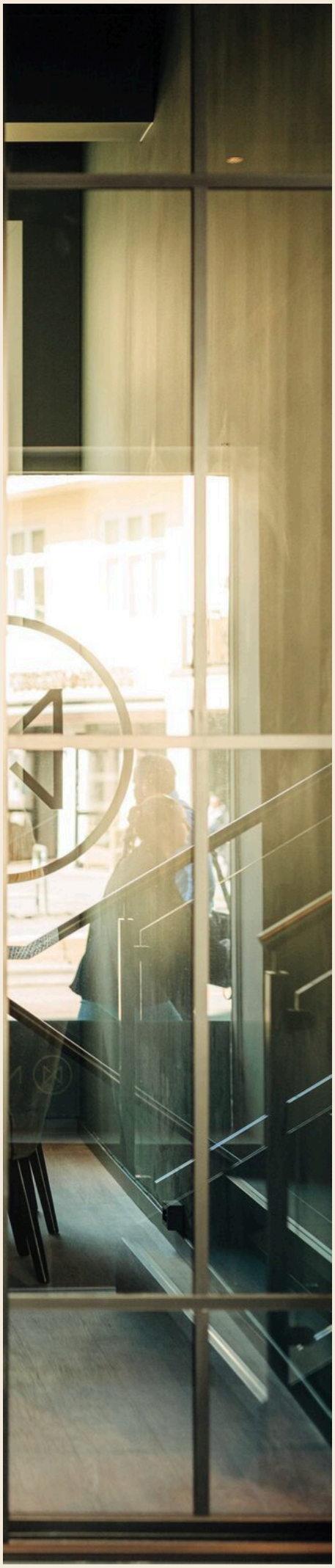
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ostadalsveien 58 0753 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 827, snr 172 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770