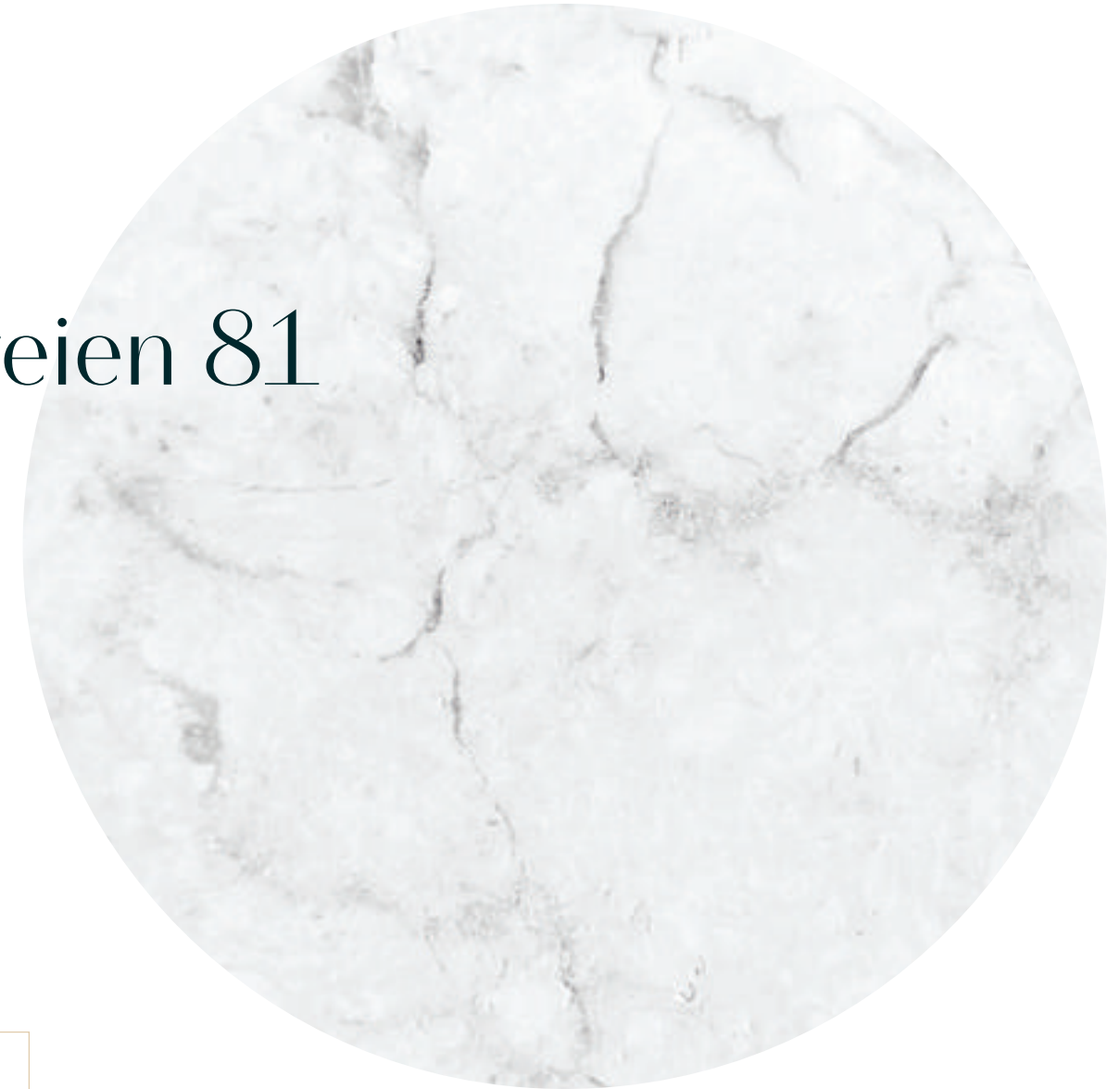


Ostadalsveien 81



Velkommen til

Ostadalsveien 81



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

Ullerntoppen / Røa

Innbydende 2-roms leilighet med stor balkong og fin utsikt | Garasjeplass m/ lader | Pusset opp 2018 | Nær marka og buss

Prisantydning	4 850 000,-
Omkostninger	122 600,-
Totalpris	4 972 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 576,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1974
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Pent oppusset 2-roms leilighet med stor balkong og garasjeplass med lader. Usjenert beliggenhet i byggets 3. etasje med fin utsikt, samt gode lys- og solforhold. Leiligheten ble pusset opp i 2018 med bl.a. nye overflater, kjøkken og bad. Praktisk og lettstelt nær buss, T-bane og servicetilbud.

- Stor balkong med fin morgen/formiddagssol
- Flott utsikt mot Holmenkollen
- Garasjeplass m/ lader
- Usjenert og rolig uten innsyn
- Moderne kjøkken m/ hvitevarer
- Pent, helfliset bad
- Stort soverom + praktisk kontor
- Store vindusflater | Gode lysforhold
- Vinduer og balkongdør 2015
- Tre boder
- Mulighet for å leie ekstra garasjeplass
- VV inkl.
- Veldrevet sameie med flotte fellesområder
- Kort vei til Sørkedalen, Nordmarka og Wyller
- Nær buss, T-bane og sentrum

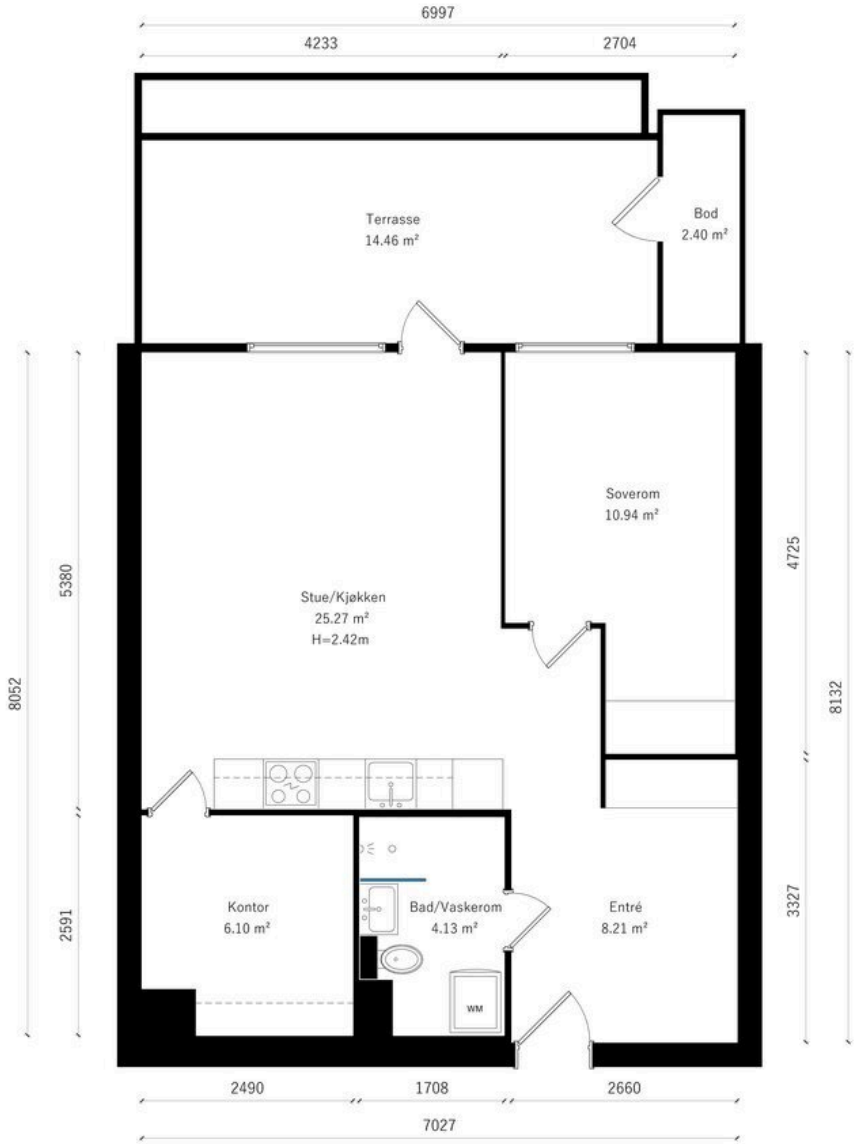
Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kontor
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod i underetasje
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller (ved parkeringsplass)
Total BRA: 4 kvm.



Ostadalsveien 81

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






SORT
PEPPER
















SUNG






BILL GATES
Sapiens


ELON MUSK
GATES OF FIRE






53
52







Informasjon

Ostadalsveien 81

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0030/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28, bnr 827, snr 416 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marte Julie Lilleng
Christian Aleksander Lutken

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kontor
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod i underetasje
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller (ved parkeringsplass)
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
- Bod i underetasje på 2 kvm. Bod er merket med: 416
- Bod i kjeller (ved parkeringsplass) på 2 kvm. Bod er merket med: 53
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kontor. Det medfølger i tillegg totalt tre boder.

Standard

Entré:
Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. Laminatgulv og veggflater malt i tidsriktige fargetoner. Dørcalling og plassbygget garderobeskap. Entreen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for ytterligere oppbevaringsmøblement. Fra entreen er det adkomst til bad, og stue/kjøkken.

Stue:
Leiligheten har en god, arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Et lyst og luftig bomiljø med store vindusflater og gode lysforhold. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken og sammen utgjør de et fint allrom. God plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har laminatgulv og slette, malte veggflater. Alle overflater ble sist malt opp i 2022. Høyt og fritt i byggets 3. etasje med lite innsyn, vendt mot rolige og naturskjønne omgivelser. Vinduer og balkongdør er fra 2015.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 14 kvm. med fin morgen- og formiddagssol. Fra balkongen har man flott utsikt, mot bl.a. Holmenkollen. Balkongen er overbygget og skjermet med lite innsyn. Rolig og tilbaketrukket med lite støy. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra balkongen er det adkomst til en praktisk bod på ca. 2 kvm. Balkongen har rekkverk av blomsterkasse som kan prydes med fargerike sommerblomster og vintergrønt etter eget ønske.

Kjøkken:
Moderne og tidsriktig kjøkken fra 2018 i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og foliert benkeplate med platetopp og nedfelt oppvaskkum med blandebatteri. Stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/- fryseskap er integrert i innredningen. Det er montert komfyrvakt og vannvakt. Ifølge eier bør komfyrvakt undersøkes ytterliggere.

Bad:
Pent, helfliset bad fra 2018 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap og belysning. Dusjhjørne med fast glassvegg og behagelig regnfallsdusj. På badet er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom og kontor:
Lunt og fint soverom med gode lysforhold og fin romfølelse. Soverommet har gode møbleringsmuligheter for seng og nattbord på hver side.

Oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. I tillegg inneholder leiligheten et stort og praktisk kontor med masse oppbevaringsplass. Kontoret var tidligere åpning kjøkkenløsning. Kjøkken er flyttet til stue og rommet ble innredet.

Parkering

Til leiligheten medfølger garasjeplass med elbillader i felles innendørs garasjeanlegg. Garasjeplassen er merket nr. 53.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Totalrenovert i 2018 - Utført av Protan

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Sveisememban Protan AS

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

Eventuell kommentar:
- Det var tidligere eier som pusset opp badet.

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:
- Installasjon av nye El-bil ladere. Denne installasjonen gir alle beboere mulighet til å ta i bruk lading for el-bil på deres egen parkeringsplass. Leverandør Aneo.
- Rehabilitering av inngangspartiene. Arbeidet inkluderer å fjerne råttent treverk, sikre god taktetting, hindre vannsig inn på elektriske ledninger eller mot vegg som bidrar råte på sikt.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Arealoppmåling blir utført av takstmann 17.03.2025.

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

- Ja

Beskriv:
- Gangene vurderes å pusses opp til fordel for borettslaget og eier av de enkelte leilighetene.

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

Beskriv:
- Det vurderes oppussing av gangene.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i mur/betong. Fasade med malt betong og panel
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran

Innvendig:
- Trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling
- Felles varmtvann

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kontor var tidligere åpen kjøkkenløsning. Kjøkken flyttet til stue. Rom er innredet. (I bruk som kontor)

Bod/garderobe er innlemmet i entré og soverom.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Bruksendringer i dette tilfellet krever søknad om bruksendring.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gjelder åpning under blomsterkasse på over 10 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Eier opplyser at vannvakt er montert av ufaglært

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

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

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

Tilstandsgrad 2:
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist stedvis bomlyd i fliser

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift

Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

I henhold til krav på byggetidspunktet må det etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Vær klar over at sameiet kan ha egne retningslinjer.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Hvite skapene som er skrudd fast på «kontoret»
- Hvite skap på soverom

- Alle hvitevarer på kjøkken

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5785 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 576,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-TV/internett, varmtvann, garasjeplass, trappevask, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, samt drift og vedlikehold mm.

Det foreligger planer om å rehabilitere oppgangene innvendig.
Informasjonsmøter vil bli avholdt, og beslutning tas ila våren 2025.
Finansieringsplaner vil bli utarbeidet. Dette kan påvirke felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 308 225,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 232 900,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ullernåsen Boligsameie, orgnr. 971493666

Om sameiet

- Sameiet består av 425 seksjoner
- Sameiet har egen barnehage
- Ullernåsen Boligsameie har en ansatt. Daglig leder (DL), Arne Jensen, er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er PWC
- Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for sommer- og vinter-vedlikehold på uteområdet
- Bentes Renhold AS har ansvaret for renhold
- Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester

Ullernåsen Boligsameie er et velstyrt sameie med et engasjert og kompetanserikt styre som tar ansvar for bygningsmassene, fellesområder, samt naboers vell og ve. Hyggelige sosiale arrangement med 17.mai feiring med mannskor og flaggheising om morgenen og aktiviteter med grilling på ettermiddagen. St.hans eller høst grilling, årlig dugnad, julegrantenning med nydelig julesang og korps.

Av større prosjekter som er gjennomført i de 10 siste årene kan nevnes:
- Rehabilitering av tak
- bytte av vinduer
- Terrasser
- Oppgradering av uteområdene og lekeplasser

Tv og internett:
TV og internett er en del av felleskostnadene, sameiet har nettopp landet en avtale med Telia Norge AS. De abonnerer på en grunnpakke, og tillegg, blir fakturert til den enkelte seksjonseier.

Høyspentlinjene:
Saken rundt høyspentlinjene gjennom sameiet nærmer seg en endelig avklaring. OED har bestilt og fått gjennomført en ekstern samfunnsøkonomisk analyse. Analysen ble gjennomført av Oslo Economics og viser en større samfunnsøkonomisk gevinst ved å legge kabel i bakken enn det som tidligere har vært beregnet av Statnett. Det har her blitt bestemt at det skal legges kabler i bakken og dermed fjerne de gamle mastene.
https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-kraftledning-mellom-hamang-og-smestad-skal-legges-som-kabel-i-bakken/id3031947/

Solceller på tak | Oppgradering av rørsystem
Installasjon av solcellepanel og oppgradering av rørsystemet er under planlegging, men ikke vedtatt av årsmøte. Oppgradering av terrasser er gjort i en rekke bygg, og fortsetter. Dette arbeidet følges nøye med av styret og vurderes også opp mot andre prosjekter. Alle oppgangene i UBS er kledt i betongplater som inneholder asbest. Styret har satt ned en gruppe som arbeider med denne problematikken.

Status oppussing oppganger:
Det foreligger planer om å rehabilitere oppgangene innvendig, men ingen ting er pr. d.d. vedtatt. Informasjonsmøter vil bli avholdt, og beslutning tas i løpet våren 2025 gjennom avstemning på ekstra ordinært årsmøte 26 mars.
Finansieringsplaner vil bli utarbeidet, estimert pris er iht. daglig leder i sameiet kr. 62 000 000. Dette kan/vil påvirke felleskostnadene.

Rehabilitering av fasade over inngangspartier
Det er blitt rehabilitert en rekke fasader over inngangspartier i UBS i 2023. De veggene som nå ble tatt er de som har stått igjen etter tidligere utførte arbeider i andre oppganger. Front Entreprenør AS utførte oppdraget, med Øyvind Moen AS som byggeledelse for sameiet. Prosjektet ble gjennomført innenfor kostnadsrammen som var satt og kvaliteten som var bestilt. Det var en noe mangelfull dialog til berørte beboere rundt fremdriften, og dette vil styret og DL søke å forbedre i kommende prosjekter. Under dette arbeidet ble det avdekket vinduer med noe mangelfull faglig utførelse på isolasjon. Det er spesielt (tofløyede) vinduer fra 2008, som vi ser mangler i utførelsen med. Etter opptelling gjelder dette 70 vinduer. Styret har prioritert midler i 2024 til å få dette utredet og forhåpentligvis ordnet.

Hva har skjedd:
Som del av den tidligere rehabiliteringen av UBS gjennomført som Fase 1 i perioden 2014- 2016, ble det samtidig lagt planer for en Fase 2 der blant annet oppussing av sameiets 29 oppganger inngikk. Styret har våren 2022 satt ned en egen arbeidsgruppe (OPP-gruppen) med mandat om å forberede et slikt prosjekt gjennom en prosjektbeskrivelse med tiltak og kostander, foreslått i en samlet innstilling til sameierne. Gjennom prosessen med å kartlegge og forberede de ulike tiltakene for en slik oppussing, har det oppstått utfordringer som legger premisser for det videre arbeidet. Alvorlighetsgraden av de funnene som er gjort, tilsier også at flere av tiltakene kan vise seg helt nødvendige å gjennomføre dersom sameiet vedtar å gå videre med oppussing av oppganger. Ett viktig punkt i dette er asbest.

Arbeidsgruppen vurderer ulike alternativer for oppussing. Fra det enkleste tiltaket der vi ikke sanerer asbesten, men forbedrer det estetiske inntrykket, samt reduserer faren for at asbeststøv frigjøres, og til tiltak som inkluderer full asbestsanering. Å utsette sanering av asbesten vurderes som en mulig løsning, men kan på den annen side vise seg å være mer kostnadskrevende over tid. I dette bildet er vi også usikre på hvorvidt kjennskap til asbest i luften i oppgangene kan påvirke verdivurdering av våre leiligheter negativt.

Varmtvannsberedere
Flere av varmtvannberederne våre er klare for utskifting. Dette arbeidet er startet og de vil bli skiftet blokk for blokk.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån pr. 14.03.2025

Ingen lån registrert på selskapet pr. 14.03.2025.

Fellesformue

Kr 24 731,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 3 417 242. For 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 1 706 276,-. Megler har ikke mottatt regnskap for 2025.

Økonomien i sameiet
Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet: Oslo kommune økte gebyrene for vann og avløp med 21% og renovasjon med 8% for 2024, strømkostnadene er fortsatt høye og uforutsigbare og alle våre leverandører har kommet med prisjusteringer. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 6% fra 1. januar 2024.

I 2023 har vi ferdigstilt rehabilitering av fasader over inngangspartiene. Samtidig som flere større prosjekter for fremtiden er utredet og vil bli satt i gang etter anbefaling. Dette er stigeledninger vann, avløpsrør og betongrehabilitering terrasser. Mange i sameiet har i tillegg et ønske om å pusse opp oppgangene våre og en egen arbeidsgruppe jobber spesielt med dette.

Driftsresultat for 2023 er på kr 2 691 543 før finansposter. Vi har 20 772 641 kroner i disponible midler, og en egenkapital på 21 108 279 kroner. Styret besluttet i 2022 og opprette en NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 14 695 947 kroner på denne kontoen. Rentene
utgjorde kr 641 709,-. Den gjennomsnittlige renten på sparekontoen i 2023 var på 4,6 prosent.

Fra og med september 2023 baseres strømstøtten på gjennomsnittlig markedspris (elspotpris) time for time i det lokale prisområdet sameiet tilhører. Når den overstiger 70 øre per kWh eks. Mva, vil staten betale 90 prosent av kraftprisen over dette nivået. Terskelen øker fra 70 øre/kWh til 73 øre/kWh for 2024. Dette vil gi mer forutsigbarhet i beregning av strømutgifter, men det er generelt vanskelig å budsjettere for strømutgifter både pga. lite forutberegnelighet i priser og forbruk, men også fordi kostnadene for det foregående året ikke er gjort opp ved budsjetteringstidspunktet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Sameiet har regler vedr. bygningsmessige forandringer, se vedlagte vedtekter og beboerregler.
- 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 fellesareal.
- Grilling er tillatt, så fremt det skjer uten å være til sjenanse for naboene. Det oppfordres sterkt til bruk av gass- eller elektrisk grill.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund 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 barnas miljø.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 3000973

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 83 306 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med velstelte grøntområder, beplantning og sittegrupper. Lekeareal med huskestativ, dukkestue og sandkasse. Ved siden av bygget er det en felles sykkelbod med lås.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ostadalsveien 81 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ullerntoppen/Røa. Et barne- og familievennlig bomiljø nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, syklig og skiturer. Med Mærradalen som nærmeste nabo, har du tilgang til et frodig og populært skogsområde som strekker seg fra Radiumhospitalet til Sørkedalsveien ved Huseby.

Området har et godt kollektivtilbud, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Fra leiligheten er det ca. 200 meter til Ullerntoppen busstopp med buss nr. 46 som tar deg til Røa eller Majorstuen på kort tid. Alle avgangene korresponderer med t-banens avganger fra Røa. Fra Røa kan man også ta bussen inn til Sørkedalen og Wyllerløypa. Det er i tillegg ca. 15 minutters gange til både Åsjordet- og Ullernåsen T-bane stasjon (linje 3). Herfra kommer du deg enkelt til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos nærbutikken Joker som ligger i samme bygg, og som holder søndagsåpent. Rema 1000 i Aslakveien, ligger ca. fire minutters gange fra leiligheten. For et større utvalg er det gangavstand til Røa sentrum med bl.a. to kjøpesentre, flere populære spisesteder, Sats treningssenter og Røa bad med 25-metersbasseng, spa, boblebad, barnebasseng og klatrevegg. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er CC Vest, Majorstuen og de andre handlegatene i Oslo sentrum innen rekkevidde.

Det er kort vei til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Sistnevnte er nylig oppgradert med spesialutstyrte rom, bibliotek, ungdomsklubb og areal for skolehelsetjeneste. Utearealet ble utvidet med en ny skolepark som vil komme nærmiljøet til gode. Området har også et godt utvalg av barnehager og flere ligger i umiddelbar nærhet, bl.a.Montessoribarnehagen og Ullernkollen. Det er også kort vei til Rønningen Kanvas-barnehage og Slalåmveien barnehage.

Et attraktivt valg for både barnefamilier og friluftsentusiaster som ønsker et aktivt liv i vakre omgivelser, og samtidig ønsker kort vei til byen. Med Mærradalen lett tilgjengelig har du tilgang til et frodig og populært skogsområde som strekker seg fra Radiumhospitalet til Sørkedalsveien ved Huseby. På vinterstid er området perfekt for ski-entusiaster med skiløyper tett på husveggen. Det er også kort vei til Bogstad med flotte muligheter for både ski- og gåturer videre innover i marka. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner.

Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter opp til Nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.10.1978
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av gavlfasade datert 01.09.2016

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kontor var tidligere åpen kjøkkenløsning. Kjøkken flyttet til stue. Rom er innredet. (I bruk som kontor)

Bod/garderobe er innlemmet i entré og soverom.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Bruksendringer i dette tilfellet krever søknad om bruksendring.

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Pågående plansaker i området:
Ostadalsveien 75 - Fasadeendring - Bytte vinduer
Saksnummer 202455417 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455417

Ostadalsveien 52 - Oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon
Saksnummer202305333 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305333

Ullernkammen 16 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre eneboliger og en tomannsbolig
Saksnummer202205539 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205539

Ullernkammen 16 - Flytting av avkjørsel og oppføring av parkeringsanlegg
Saksnummer 202450079 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450079

Det er besluttet at den nye kraftledningen mellom Hamang i Bærum og Smestad i Oslo skal legges som kabel i bakken. Det betyr at høyspentlinjen som nå går igjennom sameiet, skal tas bort. Det er forventet en oppstart av anleggsarbeidene i 2025/26 og at forbindelsen spenningsettes i 2030. Det må forventes noe byggestøy i perioden.

For mer informasjon se:
https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-kraftledning-mellom-hamang-og-smestad-skal-legges-som-kabel-i-bakken/id3031947/

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/827/416:
14.12.1971 - Dokumentnr: 21815 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1974 - Dokumentnr: 13549 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 5998 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 5999 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1975 - Dokumentnr: 9351 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1975 - Dokumentnr: 14797 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJEPLASS NR. 53
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1975 - Dokumentnr: 15133 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2004 - Dokumentnr: 70674 - Erklæring/avtale
Reseksjonering uten endringer i grunnboken
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 298767 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.08.1975 - Dokumentnr: 14797 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 416
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/421
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 421 SEKSJONER

18.08.2006 - Dokumentnr: 388374 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 416
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/421

31.12.2009 - Dokumentnr: 1004934 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 416
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/422

24.06.2022 - Dokumentnr: 690530 - Reseksjonering
Snr: 416
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/425
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

13.12.2021 - Dokumentnr: 1565025 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:816
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om 8 stk. nedgravde søppelcontainere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 920,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 610,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Ansvarlig megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Ostadalsveien 81

Ostadalsveien 81

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	13 min 0.9 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	508 elever, 24 klasser	17 min 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	664 elever, 32 klasser	19 min 1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.)	568 elever, 26 klasser	20 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	20 min 1.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	25 min 1.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 4.5 km

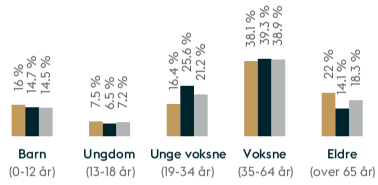
Offentlig transport

Ullerntoppen	Linje 1N, 46	2 min 0.2 km
Ullernåsen	Linje 1, 2, 3, 5	17 min 1.3 km
Sollerud	Linje 13	10 min 4.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.6 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	4 min 0.3 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	49 barn	5 min 0.3 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrhaugen/Ullerntoppen nær	2 274	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	2 min
Søndre Rød ballbinge	10 min
Basic Treningssenter	7 min
Mudo Røa	7 min

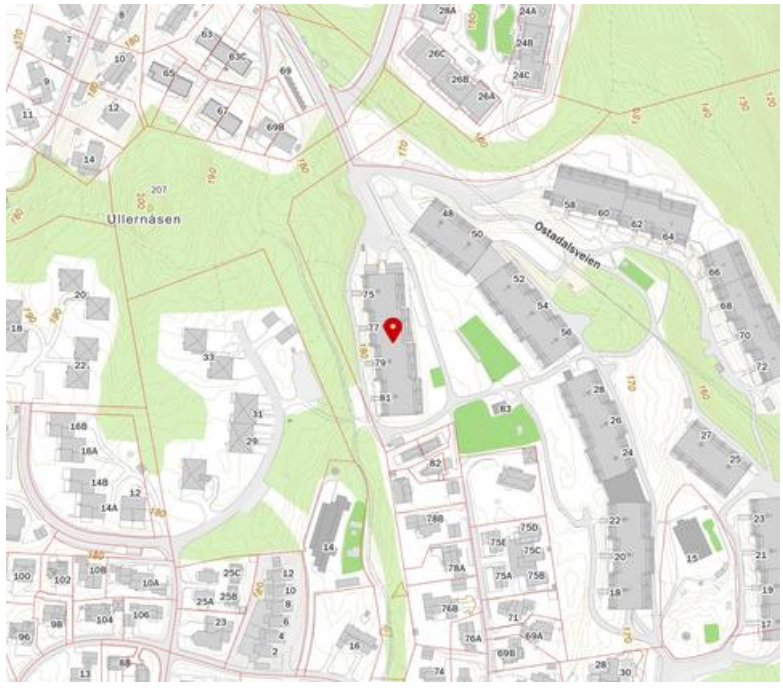
«Hyggelig nabolag - stille, og kanskje best egnet for familier med barn. Men god nærhet til marka, og bra offentlig kommunikasjon til byen.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 827, snr. 416

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 20463-2103 Referansenummer: TN3190

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Ostadalsveien 81. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1974

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong. Fasade med malt betong og panel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplass og interne stikkveier til innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 250 m
Dagligvare: 70 m
Barnehager 1.0 km: 9
Barnefamilier i grunnkrets: 30 %
Kirkesogn: Røa
Grunnkrets: Myrhaugen
Valgkrets: Persbråten videregående skole
Skolekrets: Huseby

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

H0302

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kontor var tidligere åpen kjøkkenløsning. Kjøkken flyttet til stue. Rom er innredet. (I bruk som kontor)

Bod/garderobe er innlemmet i entré og soverom.

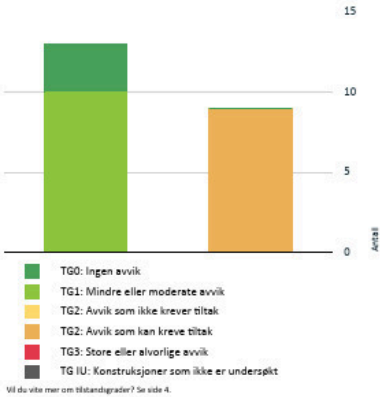
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.
Bruksendringer i dette tilfellet krever søknad om bruksendring.

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

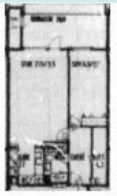
H0302

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

H0302



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

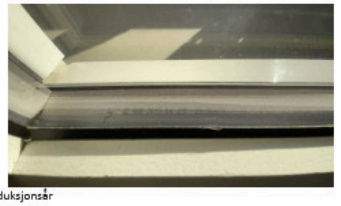
Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra: 2015



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra: 2015



Produksjonsår

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB)



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse
Størrelse: 14 kvm
Adkomst fra: Stue/kjøkken
Himmelretning: Omtrent østvendt
Bod: 2,4 kvm

Overflater gulv: Behandlet betong
Konstruksjon: Betong
Rekkverkshøyde: Rekkver utført som blomsterkasse
Tettesjikt/fall: Behandlet betong med fall mot renne

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Panel

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Gjelder åpning under blomsterkasse på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Åpning

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Malte glatte flater
Himling: Malte glatte flater

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Utover påviste avvik er det normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påberegnes ved brukt bolig.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Alle overflater er fra 2018, i henhold til tidligere tilstandsrapport.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 11 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 7 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Årstall: 1976

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Dører: Malte profilerte dører.

Normal slitasje i forhold til alder må påregnes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2018 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.

Hentet fra tidligere prospekt:
Ut fra tidligere eiers egenerklæring er badet totalrehabilitert. Videre opplyser tidligere eier at arbeider delvis utført av fagkjært og delvis utført av ufaglært/som egeninnsats/utført som dugnad.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

Det er innfelte downlights i tak.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 19 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Tilstandsrapport

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

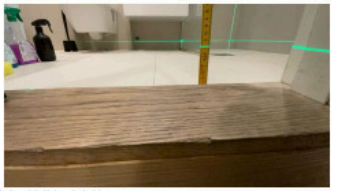
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist stedvis bomlyd i fliser.

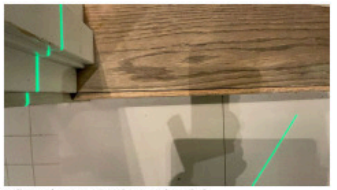
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Det er ingen riss i fuger eller sprekker i fliser. Ingen tiltak nødvendig i dag. Det må utføres jevnlig undersøkelser av bomlyd, tiltak på sikt kan ikke utelukkes.


Høydeforskjell (ved sluk)


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Ikke synlig oppbrett av membran ved terskel

3 ETASJE > BAD

TO 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype:
Plastsluk i dusjsone.

Membran:
Synlig klemt banemembran i sluk. Banemembran som toppmembran.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon kan ikke vurderes da dette ikke foreligger. Vær klar over at arbeider er delvis utført av ufaglært/utført som dugnadsarbeider. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport


Sluk

3 ETASJE > BAD

TO 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr: vegghengt toalett, servant med ettgreps blandebatteri, blandebatteri, dusjarmatur, plass og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: servantinnredning, speilskap med belysning, dusjarmatur, dusjdør i glass.

3 ETASJE > BAD

TO 1 **Ventilasjon**

Avtrekk: Avtrekksventil

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.


Papirtest

3 ETASJE > BAD

TO 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført måling gjennom tidligere hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone.

Tilstandsrapport

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling.

Vær klar over at dette er en stikkprøvekontroll, noe som ikke utelukker fukt andre steder i konstruksjonen.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Glatte fronter. Foliert benkeplate.
Produsent: Ukjent

Hvitevarer: Platetopp. Nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Kombi kjøl/fryseskap. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Det er montert: Komfyrvakt og vannvakt. Ifølge eier bør komfyrvakt undersøkes ytterliggere, denne er ikke funksjonstestet ved befaring.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Normal brukslitasje må påregnes.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilluft: Spalteventiler på vinduer og veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

*I henhold til krav på byggetidspunktet må det etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Vær klar over at sameiet kan ha egne retningslinjer.

Bryter til ventilator mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Ventilator fungerer uten bryter. Bryter bør etterbestilles dersom mulig.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 **Vannledninger**

Type rør: Plastrør (rør i rør system) og skjulte kobberrør.

Fordelerskap: Plassert på kontor.

Alder: Fra baderomsrenovering i 2018 og originale kobberrør.

Synlighet: Skjult

Vanntrykk:
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Lokale stoppekraner: I fordelerskap. Testet ved befaring.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Eier opplyser at vannvakt er montert av ufaglært.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannvakt må sjekkes av fagperson.

Det er ikke behov for utbedring av kobberrør da anlegget fungerer i dag, men vær klar over alder.



Fordelerskap

TG 2 **Avløpsrør**

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Eldre soilrør skjult i konstruksjonen.

Alder: Fra kjøkken og baderomsrenovering, samt originale avløpsrør.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Hovedsikring: 40 A
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekablene er på badet. De fungerer, og temperaturen stilles manuelt med en bryter på veggen.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.
Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Forrige eier oppgir at hele det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert av Elektro Term AS i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tidligere eier oppgir i tidligere salgsoppgave av det foreligger en samvarserklæring i sikringsskapet den 27.10.2015 av De Elektro AS.

Samvarserklæring ligger i sikringsskap.
Arbeidsbeskrivelse:
Rehabilitering av sikrinsskap
Montering av nytt overbelastningsver, overspenningsvern og 6 stk jordfeilautomater
Ombygging til trefase og byttet målerskjøfe og forbindelser fra OV til koblingsstykke
Kursfortegnelse er oppdatert med utgangspunkt i tidligere kursfortegnelse.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samvarserklæring

Brannetekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

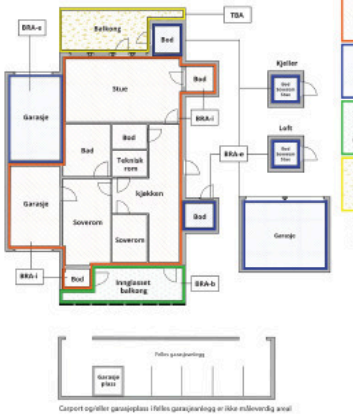
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

H0302

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	57	2		59	14
Kjeller		2		2	
Underetasje		2		2	
SUM	**57**	**6**			**14**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Kontor		
Kjeller		Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,40m

Bod i underetasje på 2 kvm. Bod er merket med: 416
Bod i kjeller (ved parkeringsplass) på 2 kvm. Bod er merket med: 53

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 53 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom.

Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Kontor var tidligere åpen kjøkkenløsning. Kjøkken flyttet til stue. Rom er innredet. (I bruk som kontor)

Bod/garderobe er innlemmet i entré og soverom.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.
Bruksendringer i dette tilfellet krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det ble installert waterguard i 2023 av ufaglært, ellers ingen ting.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke vindu i rommet som benyttes som kontor. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
H0302	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Marte Julie Lilleng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	827		416		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ostadalsveien 81

Hjemmelshaver
Lutken Christian Aleksander,Lilleng Marte Julie

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 576,04,-

Informasjon er innhentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Boligselskap
Ullernåsen Boligsameie

Forretningsfører
Obos eiendomsforvaltning

Organisasjonsnr
971493666

Felles formue
Kr. 24 731 31.12.2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Megler	14.03.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Gnr 28 - Bnr 827
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TN3190

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lutken, Christian A	9578-5999-4-3095159	2025-03-12 21:16:41
Lilleng, Marte Julie	9578-5995-4-3766133	2025-03-14 09:29:24

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ostadalsveien 81, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Marte Julie Lilleng, Christian Aleksander Lutken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. - Totalrenovert i 2018 - Utført av Protan

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveisememban Protan AS

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

Eventuell kommentar: Det var tidligere eier som pusset opp badet.

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: - Installasjon av nye El-bil ladere. Denne installasjonen gir alle beboere mulighet til å ta i bruk lading for el-bil på deres egen parkeringsplass. Leverandør Aneo. - Rehabilitering av inngangspartiene. Arbeidet inkluderer å fjerne råttent treverk, sikre god taktetting, hindre vannsig inn på elektriske ledninger eller mot vegg som bidrar råte på sikt.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling blir utført av takstmann 17.03.2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gangene vurderes å pusses opp til fordel for borettslaget og eier av de enkelte leilighetene.

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: Det vurderes oppussing av gangene.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0030/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lilleng, Marte Julie	**2025-03-14**	**Lutken, Christian A**	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Lilleng, Marte Julie

Identifikasjon

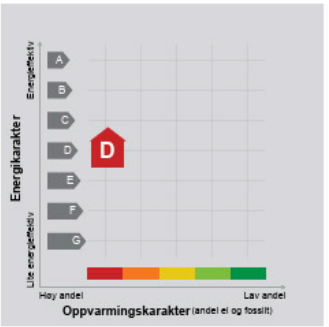
bankID Lutken, Christian A

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ostadalsveien 81
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	416
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719345
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-92882
Dato	17.03.2025
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:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ostadalsveien 81	80719345	H0302	416	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,54 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,4 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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
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	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.7.2015

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	5.502
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 204 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 967 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 204 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	8 204 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 204 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0030/25 . Vår ref.: 1212-1-416 Dato: 14.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullernåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971493666
Seksjonseier:	Lilleng, Marte
Medeier:	Lutken, Christian Aleksander
Leilighetsnummer:	416
Adresse:	Ostadalsveien 81, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	416
Gnr.	28
Bnr.	827

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 3000973.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 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 fellesareal.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 576,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 576,04	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 419,-
Fradragsberettigede kostnader:	43,-
Annen formue:	24 731,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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.
Styrets kontaktinfo: post@ullernaasen.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ullernåsen Bs

Organisasjonsnummer: 971493666
Møtet ble avholdt 15. april kl. 17:30, Persbråten videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Forslag til vedtak:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

✓ **Vedtatt. Tone Andersen er valgt som protokollvitne og Aleksander Gripstad Svinddal er valgt som fører av protokollen.**

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 560 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 560 000

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon.**

7. Nye vedtekter

Styret har, i samarbeid med rådgiver i OBOS, utarbeidet et forslag til helt nye vedtekter i Ullernåsen Boligsameie. Gjeldende vedtekter i UBS ble opprinnelig utarbeidet og vedtatt i 1999 og siden den gang har det vært store endringer i det rettslige utgangspunktet. I 2017 ble det vedtatt en fullstendig revisjon av eierseksjonsloven, som i all hovedsak er det viktigste lovverket for eierseksjonssameier. OBOS har utarbeidet en standard, som er i tråd med gjeldende lov og har et detaljnivå som er anbefalt, og det er denne standardensom er benyttet som utgangspunkt til det nye forslaget.

De nye vedtektene er langt mer omfattende en de vi er vant med og hensikten bak dette er at alle seksjonseiere skal ha fullstendig kontroll på hvilke rettigheter og plikter man har uten å måtte slå opp i eierseksjonsloven. Styret har også merket seg at det er bestemmelser i vedtektene som ikke er i tråd med loven. Styret vil også i egen sak foreslå en revisjon av sameiets ordensregler.

Viktigste endringer

Det nye forslaget innebærer ingen realitetsendring fra dagens situasjon. De særbestemmelsene som er gjeldende i dag er videreført i det nye forslaget. Utover dette er det innført gjengivelser av gjeldende lovverk og ryddet opp i feil og ugyldigheter. Sistnevnte blir redegjort for her:

- Garasjeplasser er i gjeldende vedtekter omtalt som tilleggsdeler. Det stemmer ikke og garasjeplassene ligger på fellesareal i sameiet. Den enkelte eier av garasjeplassen har eksklusiv bruksrett til en spesifikk plass gjennom opprinnelig seksjonering.
- Det er i gjeldende vedtekter lagt opp til at enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til en sameiedel. I tillegg til dette er i § 8 lagt opp til at styret kan innvilge midlertidig bruksrett til fellesareal. Begge disse forholdene strider med eierseksjonsloven § 25 som tillater etablering av midlertidige eksklusive bruksretter til fellesareal ved vedtektsendring.
- Iht. gjeldende vedtekter må det ordinære årsmøtet være avholdt innen utgangen av april. Denne strider mot loven som nå sier innen utgangen av juni.
- Forhold som gikk på regulering av vinterhager/innglassing i ordensreglene er nå tatt inn i vedtektene. Årsmøtet har delegert fullmakt til styret å behandle søknader om innglassinger. Styret utarbeider retningslinjer for søknadsprosessen som til enhver tid legges til grunn for eventuelle godkjenninger/avslag.
- Formalisering av fullmakt fra årsmøtet til styret for å administrere utleie av garasjeplasser.

Gjeldende vedtekter og forslaget til nye vedtekter i sin helhet vedlegges innkallingen slik at hver enkelt seksjonseier kan gjennomgå i detalj. Det nye forslaget blir ikke gjennomgått i sin helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar de nye vedtektene slik de foreligger

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Nye ordensregler

Rettshierarkiet i et eierseksjonssameie er fra øverst til nederst som følger: eierseksjonsloven, vedtekter og ordensregler. Eierseksjonsloven er som hovedregel ufravikelig, som betyr at den ikke kan fravikes ved avtale, men i visse tilfeller åpner eierseksjonsloven for avvik ved vedtektsendring. Ordensreglene kan ikke inneholde avvikende regler og i de tilfeller de gjør det må de anses som ugyldige.

Hva kan ordensreglene inneholde?

Eierseksjonsloven § 28 sier at «årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Utover det at ordensreglene ikke kan stride med eierseksjonsloven eller vedtektene, setter også uttrykket «vanlige ordensregler» begrensninger for hva som kan inntas. Ordensreglene kan ikke inneholde begrensninger i bruken av seksjonene ut over det som må anses som helt vanlig i lignende sameier. Hver enkelt bestemmelse må vurderes skjønnsmessig. De typiske forholdene det er vanlig å innta er eksempelvis opprettholdelse av nattero, organisering av parkering der det er behov for det og søppelhåndtering.

Forslag til nye ordensregler

I forbindelse med styrets revisjon og fremleggelse av forslag til nye vedtektene har styret, i samarbeid med OBOS, også revidert sameiets ordensregler. Det nye forslaget innebærer, slik som i foregående sak om vedtekter, ingen realitetsendring. Hensikten med revisjonen er ikke å innføre nye eller endre gjeldende regler, men å rydde opp i regelsettet. De viktigste endringene er nevnt nedenfor. Det nye forslaget er sendt ut i innkallingen sammen med de gjeldende ordensreglene slik at hver enkelt kan gjennomgå det som er endret i detalj. Ordensreglene blir ikke gjennomgått i helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Viktigste endringer i forslaget

- Bestemmelser som hører hjemme i vedtektene eller er regulert av loven er løftet inn i vedtektene. Eks: punkt 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.4, 5.4 (2), 4.6, 4.7,7.5, hele 8 og 13.
- Detaljregulering av den enkeltes vedlikeholdsplikt der dette har vist seg å være umulig å håndheve fordi de er i strid med den enkeltes rådighet, ref. punkt 3.1 og 3.4.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar forslaget til nye ordensregler slik de foreligger.

✓ **Vedtatt. 1 stemte mot forslaget og resten stemte for.**

9. Orientering på årsmøtet

Fremmet av: Jørgen Berner

Vi har bodd her i sameiet siden 1976, og har aldri hatt støyplager fra naboer før vi i 2021 fikk nye innflyttere over oss som har totalrenovert sin leilighet, og anlagt hel-limt eikeparkett direkte på den armerte betongen, uten noen form for støy-/trinnlyds-dempende underlag.

Dette er i strid med pkt. 3.1 i våre ordensregler som sier "parkett er tillatt lagt i boenheten **forutsatt** at det er lagt fagmessig **med**støydempende underlag".

Konsekvensen er at vi er blitt påført "skade/ulempe på en urimelig måte" (kfr. eierseksjonsloven § 25),- gjennom daglig trinnlydsstøy, forstyrret nattesøvn, og vi sitter nå med en leilighet med betydelig verditap.

Etter å ha forsøkt en dialog med naboen, klagde vi i januar 2022 saken inn for styret. Selv om tidligere styreleder var fullt klar over styrets forpliktelser til å påse/sørge for at ordensregler og vedtekter overholdes (kfr. ordensreglenes pkt.1.3 og eierseksjonslovens §§ 57 og 58) valgte styret å se gjennom fingrene med dette uomtvistelige og alvorlige brudd på ordensreglene.

Konsekvensen ble at jeg tok dette opp som en sak på fjorårets årsmøte i april-23,- noe som resulterte i at årsmøtet med "overveldende flertall" fattet følgende vedtak : *"Styret tar det som en selvfølge at styret skal håndheve ordensreglene i sameiet"*

Med nytt styre på plass,- og med ny styreleder, har det siden april-23 pågått en dialog med styret. Dette resulterte i nytt styrevedtak 18 sept.-23, hvor styret endelig erkjente det uomtvistelige faktum om at naboens parkett var anlagt i strid med ordensreglene. Det ble dog, etter råd fra advokat, uttalt at eierseksjonsloven, var til hinder for at noen kunne gjøre noe med dette !!

For å sitere ordrett fra deler av styrevedtaket: " *Styrets adgang til å pålegge seksjonseieren å gjøre bygningsmessige endringer er begrenset av de alminnelige reglene i eierseksjonsloven om seksjonseiers råderett over egen bruksenhet. Denne begrensningen gjelder uavhengig av hva sameiet har vedtatt av husordensregler."*

Denne saken har nå pågått i over 2 år, og jeg har i denne tiden vært i kontakt med flere advokater som sier at eierseksjonsloven ikke er til hinder for at styret har myndighet til å kunne håndheve ordensreglene,- slik de er forpliktet til iht. pkt. 1.3 i ordensreglene, og årsmøtevedtaket fra april-23.

Advokatens råd og styrets siste vedtak nå har også vært forelagt faglige rådgivere hhv. ved "Norsk forening mot støy" og "Huseiernes Landsforening", og det er innhentet skriftlige juridiske uttalelser derfra. Konklusjonene er klare og entydige. Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at styret kan "gjøre jobben sin",- dvs. håndheve ordensreglene, og kreve omlegging av parketten dersom reglene brytes. Det foreligger rettslig presedens fra mange tilsvarende saker. Det vil alltid være en avveining mellom eierseksjonslovens §24 ("seksjonseieres råderett") og §25 ("påført skade/ulempe på en urimelig måte") i den samme loven. Som det skrives: hvis ikke sameiet skal kunne vedta ordensregler og styret ikke skal kunne håndheve disse,- vil det " jo i så fall bli helt anarki"

Konklusjonen i de juridiske vurderinger er blitt meddelt styret, og styreleder har bedt våre naboer om å gjøre avbøtende tiltak, slik at gulvet blir tilfredsstillende støydempet. Det er bra, men styret holder fast ved sitt styrevedtak fra sept.-23. I tillegg blir det fremsatt ubegrunnede synspunkter om at sameiets ordensregler ikke er tilpasset lovverket, og således må revideres. Dette er oppsiktsvekkende opplysninger som berører oss alle. Det vil i så fall sette over styr det regelverk som over mange år er bygget opp, og som regulerer virksomheten her i sameiet.

På basis av ovenstående fremsettes følgende FORSLAG TIL ÅRSMØTEVEDTAK:

1. Årsmøtet anmoder styret om å gi en orientering på årsmøtet vedrørende den myndighet og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

2. Dersom utsagnet, om at våre ordensregler ikke er tilpasset lovverket, medfører riktighet : Hva er begrunnelsen for denne påstanden? og hvilke planer er lagt for en evt. revisjon av våre ordensregler og vedtekter?

3. Den orientering som gis på årsmøtet bes i sin helhet sendt ut skriftlig via et rundskriv på "Lettstyrt", - slik at alle beboere i sameiet blir grundig informert.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger til årsmøtevedtak i denne saken, Styret har lagt opp til revisjon av vedtekter og ordensreglement tidligere i årsmøte. Det blir gitt en orientering om den myndigheten og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet aksepterer at tilfredstillende orientering er gitt iht. styrets innstilling.

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

10. Sette opp gjerde på fellesareal

Fremmet av: Kai Aksnes

Ønsker å melde inn sak til årsmøte, gjerde inn hagen med port i begge ender slik at det fortsatt er mulig å passere gjennom.

Årsaken til dette er at vi har 2 hunder, tisper, og spesielt ved løpetid har vi ved flere anledninger hatt hunder som ikke går i bånd på besøk, de blir stående, titter inn og bjeffer ved verandadøra. Dette oppleves noe unødvendig og tildels ubehagelig da det i utgangspunktet er båndtvang inne på området til borettslaget.

Vi ønsker derfor en mulighet for at andre hunder som er uten bånd, ikke kommer på besøk til oss, mens at det samtidig er mulig for at andre beboere kan passerer gjennom ved behov. Gjerdet vil ikke være til sjenanse for naboer eller forbipasserende, da det vil være skjult av en tujahekk og ligge lavt i terrenget.

Styrets innstilling
Årsmøtesaken støttes ikke slik den er foreslått siden gjerdet vil bli sameiets eiendom og medfølgende vedlikeholdsplikt. Ved oppføringen av gjerde på fellesareal bør det først søkes om midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal siden det i realiteten vil være en privatisering av fellesareal. Dette krever vedtektsendring med 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget og resten stemte mot.**

11. Henger til utlån

Fremmet av: Mathias Gellein

Selskapet Freetrailer AS tilbyr en tjeneste der de fullt ut tilbyr utlån av tilhengere, håndterer, vedlikeholder og bytter ut tilhengere. Selskapet kan tilby tilhengere gratis til sameiet, mot at deres samarbeidspartnere kan ha reklameplass på tilhengerne. Forutsetningen er at det fristilles en parkeringsplass som merkes og forbeholdes Freetrailer tilhengeren. Sameiet kan begynne med 2 tilhengere, en i hver ende av sameiet og utvide videre med flere om det skulle være behov. Minsteperiode for en slik avtale er 4 år. Sameiet vil med en slik ordning ikke ha noe ansvar for tilhengerne, vil ikke ha noen administrasjon og beboerne vil kunne benytte seg av tilhenger gratis eller tilnærmet gratis. Tilhengerne gjøres tilgjengelig i og låses opp med en app fra selskapet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Ved overveldende flertall.**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som vedlegg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Bakken

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Morten Bakken

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Osa
Mari Sjølie

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Alexander Osa
Mari Sjølie

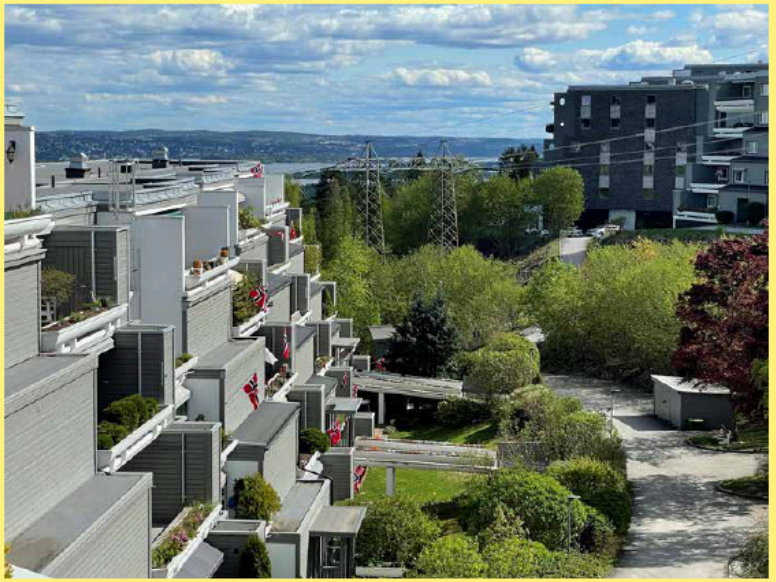
13. Valgkomite

Medlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Gellein

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mathias Gellein

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



Innkalling til årsmøte
mandag 15. april 2024 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo

Velkommen til årsmøte i Ullernåsen Bs

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2024 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Orientering om sameiets drift
Etter at møtet er konstituert vil det først bli gitt en orientering om sameiets drift.

Følgende saker orienteres om:

- Langtidsbudsjettet 2024-2030
- Planer for oppussing av oppgangene i sameiet
- Solceller
- Utomhusplan / TFU
- Driftsform
- Telia

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye vedtekter
8. Nye ordensregler
9. Orientering på årsmøtet
10. Sette opp gjerde på fellesareal
11. Henger til utlån

12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ullernåsen Bs

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.

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

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. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 560 000

Sak 7
Nye vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har, i samarbeid med rådgiver i OBOS, utarbeidet et forslag til helt nye vedtekter i Ullernåsen Boligsameie. Gjeldende vedtekter i UBS ble opprinnelig utarbeidet og vedtatt i 1999 og siden den gang har det vært store endringer i det rettslige utgangspunktet. I 2017 ble det vedtatt en fullstendig revisjon av eierseksjonsloven, som i all hovedsak er det viktigste lovverket for eierseksjonssameier. OBOS har utarbeidet

en standard, som er i tråd med gjeldende lov og har et detaljnivå som er anbefalt, og det er denne standardensom er benyttet som utgangspunkt til det nye forslaget.

De nye vedtektene er langt mer omfattende en de vi er vant med og hensikten bak dette er at alle seksjonseiere skal ha fullstendig kontroll på hvilke rettigheter og plikter man har uten å måtte slå opp i eierseksjonsloven. Styret har også merket seg at det er bestemmelser i vedtektene som ikke er i tråd med loven. Styret vil også i egen sak foreslå en revisjon av sameiets ordensregler.

Viktigste endringer

Det nye forslaget innebærer ingen realitetsendring fra dagens situasjon. De særbestemmelsene som er gjeldende i dag er videreført i det nye forslaget. Utover dette er det innført gjengivelser av gjeldende lovverk og ryddet opp i feil og ugyldigheter. Sistnevnte blir redegjort for her:

- Garasjeplasser er i gjeldende vedtekter omtalt som tilleggsdeler. Det stemmer ikke og garasjeplassene ligger på fellesareal i sameiet. Den enkelte eier av garasjeplassen har eksklusiv bruksrett til en spesifikk plass gjennom opprinnelig seksjonering.
- Det er i gjeldende vedtekter lagt opp til at enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til en sameiedel. I tillegg til dette er i § 8 lagt opp til at styret kan innvilge midlertidig bruksrett til fellesareal. Begge disse forholdene strider med eierseksjonsloven § 25 som tillater etablering av midlertidige eksklusive bruksretter til fellesareal ved vedtektsendring.
- Iht. gjeldende vedtekter må det ordinære årsmøtet være avholdt innen utgangen av april. Denne strider mot loven som nå sier innen utgangen av juni.
- Forhold som gikk på regulering av vinterhager/innglassing i ordensreglene er nå tatt inn i vedtektene. Årsmøtet har delegert fullmakt til styret å behandle søknader om innglassinger. Styret utarbeider retningslinjer for søknadsprosessen som til enhver tid legges til grunn for eventuelle godkjenninger/avslag.
- Formalisering av fullmakt fra årsmøtet til styret for å administrere utleie av garasjeplasser.

Gjeldende vedtekter og forslaget til nye vedtekter i sin helhet vedlegges innkallingen slik at hver enkelt seksjonseier kan gjennomgå i detalj. Det nye forslaget blir ikke gjennomgått i sin helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar de nye vedtektene slik de foreligger

Vedlegg
2. Forslag til nye vedtekter Ullernåsen Boligsameie.pdf
3. 1212 Ullernåsen Bs.pdf

Sak 8
Nye ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rettshierarkiet i et eierseksjonssameie er fra øverst til nederst som følger: eierseksjonsloven, vedtekter og ordensregler. Eierseksjonsloven er som hovedregel ufravikelig, som betyr at den ikke kan fravikes ved avtale,

men i visse tilfeller åpner eierseksjonsloven for avvik ved vedtektsendring. Ordensreglene kan ikke inneholde avvikende regler og i de tilfeller de gjør det må de anses som ugyldige.

Hva kan ordensreglene inneholde?

Eierseksjonsloven § 28 sier at «årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Utover det at ordensreglene ikke kan stride med eierseksjonsloven eller vedtektene, setter også uttrykket «vanlige ordensregler» begrensninger for hva som kan inntas. Ordensreglene kan ikke inneholde begrensninger i bruken av seksjonene ut over det som må anses som helt vanlig i lignende sameier. Hver enkelt bestemmelse må vurderes skjønnsmessig. De typiske forholdene det er vanlig å innta er eksempelvis opprettholdelse av nattero, organisering av parkering der det er behov for det og søppelhåndtering.

Forslag til nye ordensregler

I forbindelse med styrets revisjon og fremleggelse av forslag til nye vedtektene har styret, i samarbeid med OBOS, også revidert sameiets ordensregler. Det nye forslaget innebærer, slik som i foregående sak om vedtekter, ingen realitetsendring. Hensikten med revisjonen er ikke å innføre nye eller endre gjeldende regler, men å rydde opp i regelsettet. De viktigste endringene er nevnt nedenfor. Det nye forslaget er sendt ut i innkallingen sammen med de gjeldende ordensreglene slik at hver enkelt kan gjennomgå det som er endret i detalj. Ordensreglene blir ikke gjennomgått i helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Viktigste endringer i forslaget

- Bestemmelser som hører hjemme i vedtektene eller er regulert av loven er løftet inn i vedtektene. Eks: punkt 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.4, 5.4 (2), 4.6, 4.7,7.5, hele 8 og 13.
- Detaljregulering av den enkeltes vedlikeholdsplikt der dette har vist seg å være umulig å håndheve fordi de er i strid med den enkeltes rådighet, ref. punkt 3.1 og 3.4.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslaget til nye ordensregler slik de foreligger.

Vedlegg

4. Forslag til nye ordensregler Ullernåsen Boligsameie.pdf

5. 1212 Ullernåsen Boligsameie.pdf

Sak 9

Orientering på årsmøtet

Forslag fremmet av:
Jørgen Berner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har bodd her i sameiet siden 1976, og har aldri hatt støyplager fra naboer før vi i 2021 fikk nye innflyttere over oss som har totalrenovert sin leilighet, og anlagt hel-limt eikeparkett direkte på den armerte betongen, uten noen form for støy-/trinnlyds-dempende underlag.

Dette er i strid med pkt. 3.1 i våre ordensregler som sier "parkett er tillatt lagt i boenheten **forutsatt** at det er lagt fagmessig **medstøydempende** underlag".

Konsekvensen er at vi er blitt påført "skade/ulempe på en urimelig måte" (kfr. eierseksjonsloven § 25),- gjennom daglig trinnlydsstøy, forstyrret nattesøvn, og vi sitter nå med en leilighet med betydelig verditap.

Etter å ha forsøkt en dialog med naboen, klagde vi i januar 2022 saken inn for styret. Selv om tidligere styreleder var fullt klar over styrets forpliktelser til å påse/sørge for at ordensregler og vedtekter overholdes (kfr. ordensreglenes pkt.1.3 og eierseksjonslovens §§ 57 og 58) valgte styret å se gjennom fingrene med dette uomtvistelige og alvorlige brudd på ordensreglene.

Konsekvensen ble at jeg tok dette opp som en sak på fjorårets årsmøte i april-23,- noe som resulterte i at årsmøtet med "overveldende flertall" fattet følgende vedtak : *"Styret tar det som en selvfølge at styret skal håndheve ordensreglene i sameiet"*

Med nytt styre på plass,- og med ny styreleder, har det siden april-23 pågått en dialog med styret. Dette resulterte i nytt styrevedtak 18 sept.-23, hvor styret endelig erkjente det uomtvistelige faktum om at naboens parkett var anlagt i strid med ordensreglene. Det ble dog, etter råd fra advokat, uttalt at eierseksjonsloven, var til hinder for at noen kunne gjøre noe med dette !!

For å sitere ordrett fra deler av styrevedtaket: " *Styrets adgang til å pålegge seksjonseieren å gjøre bygningsmessige endringer er begrenset av de alminnelige reglene i eierseksjonsloven om seksjonseiers råderett over egen bruksenhet. Denne begrensningen gjelder uavhengig av hva sameiet har vedtatt av husordensregler.*"

Denne saken har nå pågått i over 2 år, og jeg har i denne tiden vært i kontakt med flere advokater som sier at eierseksjonsloven ikke er til hinder for at styret har myndighet til å kunne håndheve ordensreglene,- slik de er forpliktet til iht. pkt. 1.3 i ordensreglene, og årsmøtevedtaket fra april-23.

Advokatens råd og styrets siste vedtak nå har også vært forelagt faglige rådgivere hhv. ved "Norsk forening mot støy" og "Huseiernes Landsforening", og det er innhentet skriftlige juridiske uttalelser derfra. Konklusjonene er klare og entydige. Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at styret kan "gjøre jobben sin",- dvs. håndheve ordensreglene, og kreve omlegging av parketten dersom reglene brytes. Det foreligger rettslig presedens fra mange tilsvarende saker. Det vil alltid være en avveining mellom eierseksjonslovens §24 ("seksjonseieres råderett") og §25 ("påført skade/ulempe på en urimelig måte") i den samme loven. Som det skrives: hvis ikke sameiet skal kunne vedta ordensregler og styret ikke skal kunne håndheve disse,- vil det " jo i så fall bli helt anarki"

Konklusjonen i de juridiske vurderinger er blitt meddelt styret, og styreleder har bedt våre naboer om å gjøre avbøtende tiltak, slik at gulvet blir tilfredsstillende støydempet. Det er bra, men styret holder fast ved sitt styrevedtak fra sept.-23. I tillegg blir det fremsatt ubegrunnede synspunkter om at sameiets ordensregler ikke er tilpasset lovverket, og således må revideres. Dette er oppsiktsvekkende opplysninger som berører oss alle. Det vil i så fall sette over styr det regelverk som over mange år er bygget opp, og som regulerer virksomheten her i sameiet.

På basis av ovenstående fremsettes følgende FORSLAG TIL ÅRSMØTEVEDTAK:

1. Årsmøtet anmoder styret om å gi en orientering på årsmøtet vedrørende den myndighet og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

2. Dersom utsagnet, om at våre ordensregler ikke er tilpasset lovverket, medfører riktighet : Hva er begrunnelsen for denne påstanden? og hvilke planer er lagt for en evt. revisjon av våre ordensregler og vedtekter?

3. Den orientering som gis på årsmøtet bes i sin helhet sendt ut skriftlig via et rundskriv på "Lettstyrt", - slik at alle beboere i sameiet blir grundig informert.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger til årsmøtevedtak i denne saken, Styret har lagt opp til revisjon av vedtekter og ordensreglement tidligere i årsmøte. Det blir gitt en orientering om den myndigheten og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

Forslag til vedtak

Endelig vedtak formuleres på årsmøtet.

Sak 10

Sette opp gjerde på fellesareal

Forslag fremmet av:
Kai Aksnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å melde inn sak til årsmøte, gjerde inn hagen med port i begge ender slik at det fortsatt er mulig å passere gjennom.

Årsaken til dette er at vi har 2 hunder, tisper, og spesielt ved løpetid har vi ved flere anledninger hatt hunder som ikke går i bånd på besøk, de blir stående, titter inn og bjeffer ved verandadøra. Dette oppleves noe unødvendig og tildels ubehagelig da det i utgangspunktet er båndtvang inne på området til borettslaget.

Vi ønsker derfor en mulighet for at andre hunder som er uten bånd, ikke kommer på besøk til oss, mens at det samtidig er mulig for at andre beboere kan passerer gjennom ved behov. Gjerdet vil ikke være til sjenanse for naboer eller forbipasserende, da det vil være skjult av en tujahekk og ligge lavt i terrenget.

Styrets innstilling

Årsmøtesaken støttes ikke slik den er foreslått siden gjerdet vil bli sameiets eiendom og medfølgende vedlikeholdsplikt. Ved oppføringen av gjerde på fellesareal bør det først søkes om midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal siden det i realiteten vil være en privatisering av fellesareal. Dette krever vedtektsendring med 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir tillatelse til opprettelse av gjerde på bakkeplan med gjennomgående ulåst port

Sak 11

Henger til utlån

Forslag fremmet av:
Mathias Gellein

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selskapet Freetrailer AS tilbyr en tjeneste der de fullt ut tilbyr utlån av tilhengere, håndterer, vedlikeholder og bytter ut tilhengere. Selskapet kan tilby tilhengere gratis til sameiet, mot at deres samarbeidspartnere kan ha reklameplass på tilhengerne. Forutsetningen er at det fristilles en parkeringsplass som merkes og forbeholdes Freetrailer tilhengeren. Sameiet kan begynne med 2 tilhengere, en i hver ende av sameiet og utvide videre med flere om det skulle være behov. Minsteperiode for en slik avtale er 4 år. Sameiet vil med en slik ordning ikke ha noe ansvar for tilhengerne, vil ikke ha noen administrasjon og beboerne vil kunne benytte seg av tilhenger gratis eller tilnærmet gratis. Tilhengerne gjøres tilgjengelig i og låses opp med en app fra selskapet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret anledning til å bruke to gjesteparkeringsplasser til utlån av hengere.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som vedlegg.

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:

- Alexander Osa
- Mari Sjølie

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Mathias Gellein

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Bakken	2023-2024	Ostadalsveien
Styremedlem	Petter Brænde	2023-2025	Ullernkammen
Styremedlem	Philip Olliver Hegerlan	2023-2025	Ostadalsveien
Styremedlem	Trond Johannesen	2023.2025	Ostadalsveien
Styremedlem	Helge Engeseth Kleiva	2022-2024	Ullernkammen
Styremedlem	Irene S. Måsøval	2022-2024	Ostadalsveien

Valgkomiteen

Leder	Per Erik Kise Larsen	2023-2025	Ostadalsveien 64
Medlem	Hallvard Bragge	2023-2024	Ostadalsveien 72
Medlem	Heidi Gjerde Lester	2023-2025	Ostadalsveien 70

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via sameiets hjemmeside https://ullernaasen.no/.
Her finner du også nyheter og praktisk info om sameiet.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ullernåsen Boligsameie
Sameiet består av 425 seksjoner. Ullernåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493666, og ligger i Vestre Aker og Ullern bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 28/827

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullernåsen Boligsameie har en ansatt. Daglig leder (DL), Arne Jensen, er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon. DL kan kontaktes via Lettstyrt.no, e-post post@ullernaasen.no eller på Ostadalsveien 83 (Vaktmesterbua).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styre og styreleder i UBS, for øvrig konstituerer styret seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommer og bygningsmasse, og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har i 2023 gjennomført 11 ordinære styremøter i løpet av året. Noen få saker er behandlet elektronisk. Saksdokumenter og beslutninger ligger elektronisk lagret hos forretningsfører. I tillegg har det vært flere særmøter der deler av styret har deltatt i forbindelse med pågående prosjekter/saker.

Styret vedtok i 2020 retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av HMS, økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret har videreført tidligere vedtatte verdier som skal ligge til grunn for styrets arbeid, disse er: *Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet.*

Styret er opptatt av god informasjon til alle
Sameiets viktigste informasjonskanal er gjennom hjemmesiden https://ullernaasen.no/. Her ligger også elektronisk arkiv fra alle årsmøter, samt andre opplysninger og kontaktinformasjon som er nyttig for beboerne. En viktig informasjonskilde er Beboermanualen. Her finnes nyttig informasjon, og dette er et sentralt oppslagsverk for enhver seksjonseier. Styret orienterer om sitt arbeid gjennom å utgi en digital Beboerinformasjon, som også trykkes opp i noen eksemplarer og er tilgjengelig ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller ved henvendelse til DL.

Gjennom hjemmesiden styres også andre informasjonskanaler som sms- eller e-post-varsler til den enkelte seksjonseier. For at denne informasjonskanalen skal fungere, er det viktig at seksjonseierne oppdaterer sin kontaktinformasjon (mobiltelefon og e-postadresse), også eventuelle leietakere, til DL/OBOS.

Kontakt med styret, daglig leder, regnskapsfører eller vaktmester oppnås via hjemmesiden under kontaktfanen (Kontakt Ullernåsen Boligsameie):
https://ullernaasen.no/contact_board.

«Åpent hus» – er en møteplass som vanligvis gjennomføres flere ganger i året. Styret har gjennomført denne aktiviteten i 2023. Tidspunkter for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

Beboere har etablert en aktiv facebook-side som det er nyttig å melde seg inn i: «Vi som bor i Ullernåsen Boligsameie»: https://www.facebook.com/groups/ullernaasen.

SAMEIETS DRIFT

Prioriterte oppgaver for sameiets drift er å sørge for at bygningsmasse og eiendommene knyttet til denne – er i god stand. Dette innebærer et fokus på trivsel, helse og sikkerhet for beboerne i sameiet.

Daglig leder (DL) er ansvarlig for den daglig driften og er med på alle styremøtene. DL styrer vaktmester og responderer på henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester, samt sørger for at innleide entreprenører/ressurser finner seg til rette og leverer tjenester som avtalt og innenfor budsjett.

I 2023 er det registret utført 208 oppdrag, en liten økning fra forrige år. Alle oppdragene er registrert i FDV-systemet (FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Oppdragene fordeler seg på eksempelvis på bygningsmassen, VVS (Vann, Varme og Sanitær) og ulike oppdrag utendørs.

Styret samles en gang i måneden utenom juli. Regnskapet mot budsjett blir gjennomgått hvert styremøte, status på pågående saker og prosjekter, nye saker som kommer og oppdatering om hva som skjer i sameiet, hvordan vi alle har det her hos oss

- Samarbeidspartnere
Telia er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV. Styret har høsten 2023 inngått en ny avtale med Telia. Avtalen heter Flex Universal og vil gi beboere mulighet til å individuelt tilpasse sin TV- og internettavtale etter behov. Mer info i egen orienteringssak på årsmøtet.

Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for sommer- og vinter-vedlikehold på uteområdet.

Bentes Renhold AS har i en årrekke hatt ansvaret for renhold.

If Forsikring er Ullernåsen Boligsameie sitt forsikringsselskap. For beboerne er det viktig å gjøre seg kjent hva man må gjøre ved vannskader eller andre skader/tyveri. Mer informasjon om dette finnes på hjemmesiden.
I 2023 ble det meldt inn 22 skader mot 37 i 2022.

I likhet med de forutgående år er det flest innmeldte skader fra vannlekkasjer. Det er en viktig oppgave for alle i sameiet å gjøre sitt ytterste for å unngå vannlekkasjer (sjekk sluk, drypplekkasje fra slanger til vaske- og oppvaskmaskin etc.). Likeledes er det viktig å holde terrassene med renner og sluk fri for snø. En økning av denne type skader medfører høyere forsikringspremie for sameiet. Tyveri og hærverk er det lite av i sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss, og daglig leder mener han gjør en glimrende jobb, med alt fra å lokalisere lekkasjer til å sette opp håndløpere som har falt ned.

Martinsen & Brodahl er vår leverandør innen alt VVS. De kjenner sameiet godt etter å ha vært her i en årrekke. Noter at de gir tilbud på rørleggertjenester, oppussing av bad og lignende for beboere i sameiet.

DE Elektro AS er vår leverandør innen elektro. På lik linje med Martinsen & Brodahl kjenner de sameiet godt, og gir tilbud på elektroarbeider ved oppussing.

Port Øst AS er en ny leverandør av serviceoppdrag på portene våre. Port Øst har spisskompetanse på skyveporter.

Oslo Låsservice AS er den leverandøren vi bruker på installasjon og service på låssystemer.

Futurehome AS er vår leverandør av røyk- og brannvarsling.

Elotec AS er leverandør av røyk og brannvarslere i garasjen

Klima- og byggservice AS er vår nye serviceavtaleleverandør på viftene som står på taket. Fra før har vi et samarbeid med Energima AS, som går på mer strategiske installasjoner.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Protector AS, er leverandør av katodebeskyttelse, og overvåkning av disse, i garasjene.

Trigonor AS og Vestre AS er leverandør av benker, bord og lekeapparater utendørs.

SGI Complianse er samarbeidspartner for måling av vannverdier, og kontroll og bekjempelse av legionella bakterier.

Sameiet har en rammeavtale med OPAK AS innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Sameiet har en rammeavtale med firmaet Øyvind Moen AS innen prosjekt og byggeledelse.

Sameiet har også en rammeavtale med Selvaag prosjekt på prosjekt- og byggeledelse.

Takråd AS har en forvaltningsavtale med UBS for takene våre. Denne avtalen omfatter inspeksjoner og utbedringer av de skadene som eventuelt oppdages.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil anlegget i garasjeanlegget vårt. Ved spørsmål rundt elbillading, ta kontakt med Aneo.

OBOS er vår forretningsfører, og oppdaterer og utfører administrative oppgaver utover det som ligger i DLs stillingsinstruks. OBOS oppdaterer beboerlister, registrerer eierskifter, leieforhold, og fakturerer fellesutgifter og andre kostnader som f.eks. utleie og administrasjon av ekstra garasjeplass, boder og strømkontakter i garasjen.

UBS har flere samarbeidspartnere, men disse som er nevnt over, er de mest sentrale for driften. Styret vurderer fortløpende og alltid før kontraktsperioden utløper å konkurranseutsette denne type oppdrag.

- Økonomien i sameiet
Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet: Oslo kommune økte gebyrene for vann og avløp med 21% og renovasjon med 8% for 2024, strømkostnadene er fortsatt høye og uforutsigbare og alle

våre leverandører har kommet med prisjusteringer. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 6% fra 1. januar 2024.

I 2023 har vi ferdigstilt rehabilitering av fasader over inngangspartiene. Samtidig som flere større prosjekter for fremtiden er utredet og vil bli satt i gang etter anbefaling. Dette er stigeledninger vann, avløpsrør og betongrehabilitering terrasser. Mange i sameiet har i tillegg et ønske om å pusse opp oppgangene våre og en egen arbeidsgruppe jobber spesielt med dette.

Driftsresultat for 2023 er på kr 2 691 543 før finansposter. Vi har 20 772 641 kroner i disponible midler, og en egenkapital på 21 108 279 kroner. Styret besluttet i 2022 og opprette en NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 14 695 947 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 641 709,-. Den gjennomsnittlige renten på sparekontoen i 2023 var på 4,6 prosent.

Fra og med september 2023 baseres strømstøtten på gjennomsnittlig markedspris (elspotpris) time for time i det lokale prisområdet sameiet tilhører. Når den overstiger 70 øre per kWh eks. Mva, vil staten betale 90 prosent av kraftprisen over dette nivået. Terskelen øker fra 70 øre/kWh til 73 øre/kWh for 2024. Dette vil gi mer forutsigbarhet i beregning av strømutgifter, men det er generelt vanskelig å budsjettere for strømutgifter både pga. lite forutberegnelighet i priser og forbruk, men også fordi kostnadene for det foregående året ikke er gjort opp ved budsjetteringstidspunktet.

Viser videre til årsregnskapet for 2023.

TILBAKEBLIKK PROSJEKTER OG AKTIVITET I 2023

- Rehabilitering av fasade over inngangspartier
Det er blitt rehabilitert en rekke fasader over inngangspartier i UBS i 2023. De veggene som nå ble tatt er de som har stått igjen etter tidligere utførte arbeider i andre oppganger. Front Entreprenør AS utførte oppdraget, med Øyvind Moen AS som byggeledelse for sameiet. Prosjektet ble gjennomført innenfor kostnadsrammen som var satt og kvaliteten som var bestilt. Det var en noe mangelfull dialog til berørte beboere rundt fremdriften, og dette vil styret og DL søke å forbedre i kommende prosjekter.
Under dette arbeidet ble det avdekket vinduer med noe mangelfull faglig utførelse på isolasjon. Det er spesielt (tofløyede) vinduer fra 2008, som vi ser mangler i utførelsen med. Etter opptelling gjelder dette 70 vinduer. Styret har prioritert midler i 2024 til å få dette utredet og forhåpentligvis ordnet.

- Brannvern
Styret er opptatt av at UBS har gode systemer for brannvarsling og brannvern. Sameiet har i år hatt brannøvelser i bygg 3 og 4. Oppmøte har vært godt, og evakueringene har vært uproblematiske.

Det har vært en markant nedgang i antall eskalerte brannalarmer i løpet av 2023. Det har vært flere møter med Futurehome for å forbedre situasjonen. En del røykvarslere hadde falt ut av registeret til Futurehome. Og en del beboere har vært usikre på hvordan man bytter batterier og hvordan røykvarslerne fungerer. Futurehome og styret inviterte derfor til "åpent hus" for å bistå beboere som ikke hadde alt i orden. Det ble gjennomført "åpent hus" tre kvelder i januar 2024 på sameiets styrekontor. Det ble tre travle kvelder med mange besøk av beboere som trengte råd og assistanse. I tillegg har teknikere fra Futurehome også vært på hjemmebesøk for å sikre at det var kontakt mellom varselen i leiligheten og sentralen. Samarbeidet vil bli videreført i 2024.
Alle oppfordres til å lese bruksanvisningen om røykvarslerne fra Futurehome, og sette seg inn i reglene for hva man skal gjøre når brannalarmen går. Bruksanvisningen (Futurehome beboermanual MDU beboere web uten VLS 040822.pdf) finner du på hjemmesiden.

Branninstruks henger i oppgangene. Det henger også en instruksjon ved siden av brannsentralen i garasjene. Hvis det ved utløst alarm i garasjen kan stadfestes at det ikke brenner kan du avstille alarmen i garasjene etter denne instruksjonen.

- Vedtekter, husordensregler og beboermanual
Sameiets vedtekter og husordensregler setter rammer for hvordan vi skal leve godt sammen. I tillegg har styret oppdatert Beboermanualen, som forteller hva du bør vite om sameiet og ditt ansvar som seksjonseier. Her finner du generell informasjon som er viktig, men også informasjon om blant annet: Vann og avløp, elektrisk anlegg og ladning av el-bil, brann, forsikring, vedlikehold samt en egen sjekkliste som kan være nyttig. Les Beboermanualen, og du vil få hjelp til å ta vare på egne verdier.

- Høyspentlinjene
Saken rundt høyspentlinjene gjennom sameiet nærmer seg en endelig avklaring. OED har bestilt og fått gjennomført en ekstern samfunnsøkonomisk analyse. Analysen ble gjennomført av Oslo Economics og viser en større samfunnsøkonomisk gevinst ved å legge kabel i bakken enn det som tidligere har vært beregnet av Statnett. En avgjørelse er

ventet senest innen sommeren 2024. De siste oppdateringer om saken finner du her: https://www.facebook.com/groups/2361444744183578

- Festkomiteen
Styret etablerte i 2023 en gruppe kalt «Festkomiteen». Komiteen har til oppgave å arrangere sosiale og hyggelig samlinger på sameiets område: sommerfest, juletretenning, 17. mai feiring med mer. Komiteen har noe midler øremerket til sosiale arrangement og tiltak, hvis man brenner inne med en god ide for å gjøre bomiljøet i UBS enda bedre er det bare å ta kontakt med styret.

- Låssystem
Etter en grundig test av nytt låssystem har styret besluttet å avvikle Defigo-systemet som ble testet i blokk 2 i 2022/2023. Beboere i oppgangene har ikke opplevd systemet som tillitsvekkende. Systemet oppleves "tregt", har falt ut flere ganger og oppringinger har ikke alltid kommet igjennom. Blokk 2 vil bli tilbakestilt til opprinnelig ringesystem.

- Nabosaker
Villaen i Ullernkammen 16 ved det nye søppelanlegget er planlagt revet. Her skal det bygges 5 nye eneboliger. Styret har avgitt nabovarsel med forslag om rekkefølgekrav, som ikke er blitt tatt til følge. Utbygger har fått godkjent utkjørsel mot sør, men har sendt inn endringsforslag. Dersom utbygger får godkjent planene sine, ligger det i forslaget at utkjørsel vil komme inn på Oslo Kommune sin eiendom ca. der utkjørselen fra underetasjen i blokk 5 er. Styret har sendt inn klage på dette og PBE har svart utbygger endring av utkjørsel vil kreve ny søknad.

- Utleie av garasjeplasser
Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. Mange av disse er ledige. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no, som har full oversikt over hvilke plasser som er ledige til enhver tid. Parkeringsplassene leies ut for kr 500,- per måned. Eksterne kan også leie, men da mot at det betales 750 kroner per måned. Det er etablert oppvarmede parkeringsplasser i blokk 5 for dem som ønsker det, pris per måned her er kr 1 000,-.

- Stikkontakt i garasjen
Stikkontaktene i garasjen tilhører den angjeldende parkeringsplass. I dag har vi 93 stikkontakter. Seksjonseier bekoster installasjon og betaler månedsleie på kr 30,- for strømmen.

- Utleie av boder
Sameiet disponerer 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varier med størrelsen. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS om du er interessert i ekstra garasjeplass, stikkontakt eller bod. Det er brannfarlig og ikke tillatt å benytte stikkontakter til lading av el-bil.

Styringsmodell UBS – sak fra årsmøte 27.4.2022

På årsmøte i Ullernåsen Boligsameie den 27.4.2022 ble det vedtatt å be styre om å utrede om dagens styringsmodell bør justeres og styrkes i retning av en sterkere faglig sammensetning av den operative drift og utvikling.
Bakgrunnen for dette arbeidet var et notat som ble utarbeidet av tidligere styremedlem Per Erik Kise Larsen som pekte på at det er en krevende oppgave å være styret i et sameie bestående av 420 ulike eiere. Det ble i notatet understreket at kompetansen i styret til å ivareta denne oppgaven er for liten. Sameiets styre er et arbeidende styre, tett på den daglige driften og skal bl.a. ta stilling til hvordan forvaltningen av en stor bygningsmasse skal håndteres. Både styret og daglig leder er avhengig av at de kan ta stilling til planer og stå for gjennomføring av aktiviteter som krever byggfaglig kompetanse.
En mindre arbeidsgruppe i styret, bestående av styrets to nyvalgte medlemmer,startet opp arbeidet med å vurdere styringsmodellen etter årsmøte i 2023. Nedenfor har vi oppsummert status for arbeidet og styrets vurderinger/konklusjoner:

- Benchmarking – kontakt med boligbyggelag og sameier
Vi har vært i kontakt med både OBOS og med BoB – Vestlandets største boligbyggelag. I tillegg har vi hatt samtaler med sameier/boligbyggelag på Østlandet og i området rundt Ullerntoppen. I samtalene har vi vært opptatt av å fokusere på om man har kjennskap til/erfaring med alternative styringsmodeller for sameier. Tilbakemeldingene viser at man har erfaring både med ekstern styreleder og eksterne styremedlemmer. Tilbakemeldingen er at man stort sett ser på dette som uheldig og fordyrende. De har relativt dårlige erfaring med en slik modell og mener at byggfaglig kompetanse kan tilføres ved innleie fra konsulentselskaper. Man mener at dette er mer effektivt enn å ha dette i styret som innleide styremedlemmer.

- Samarbeid med andre boligselskaper
Samarbeid på tvers av boligselskaper er ganske vanlig. I hovedsak skjer dette fordi selskapene eier en form for forening som igjen eier eller drifter fellesarealer som selskapene deler. Man har også kjennskap til at flere sameier oppretter en egen driftsforening for å samle felles driftsavtaler. Erfaringene er at eventuelle gevinster ved en slik form for stordrift blir spist opp av administrasjonskostnader som regnskapsføring, separate styremøter o.l. Besparelsene kan bli relativt beskjedne.

- Gjennomgang av nåværende retningslinjer og instrukser
Vi har gått igjennom nåværende retningslinjer/instruks for styret i UBS. Instruksen for daglig leder er også gjennomgått.
Vi har vært opptatt av å avklare hva som egentlig er «oppdraget» i dette arbeidet.

- Konklusjonen er som følger:
Hovedutfordringen for UBS er hvordan skal man dekke inn manglende kompetanse og kapasitet når det gjelder planlegging og gjennomføring av større vedlikeholds- og utviklings-prosjekter.
Oppdraget som ble gitt på årsmøte 2022 er derfor løst slik: Styret i UBS har besluttet å lage en god styringsmodell for prosjektstyring. Vi har lagt vekt på å beskrive hva en styringsmodell er. Modellen består av følgende aktiviteter:

- Hvordan identifiserer vi prosjektene?
- Prosjektmandat
- Samarbeid – bruk av leverandører/rådgivere
- Forprosjekt/prosjektering

- Tilbudshåndtering
- Prosjektgjennomføring
- Evaluering av prosjektet/gjennomføringen.

Det er videre utarbeidet en rekke enkle maler som en del av modellen for prosjektstyring i UBS. Eksempler på maler er: mal for mandat, mål for prosjektbeskrivelse, mal for tidsplan, mal for agenda prosjektmøte osv.

Solceller på tak

Etter vedtak fra årsmøtet i 2023 ble det etablert en arbeidsgruppe for videre utredning og arbeid med prosjekt "*UBS: Solceller på tak*". Arbeidsgruppen har bestått av styremedlemmer Philip Hegerland, Helge Kleivane og beboer i sameiet Carl Petter Swensson. Det viktigste formålet var å se på *lønnsomheten* ved å etablere solceller på tak i sameiet vårt. Ut ifra avstemningen på årsmøtet var det åpenbart at det var positive holdninger til å etablere solceller på takene våre, under en klar forutsetning om at prosjektet er besparende for sameiet.

Arbeidsgruppen engasjerte OPAK til å gjennomføre en anbudsprosess for etablering av solceller på takene. Etter sommeren 2023 mottok vi fire tilbud fra ulike leverandører. Ved gjennomgang av tilbudene så arbeidsgruppen at det var viktige momenter som ikke var hensyntatt / beskrevet i tilbudene. Blant annet var det ikke tatt hensyn til at strømmen til sameiet leveres gjennom fire transformatorer ("4-delt") og fordeles til 20 separate målere.

Videre arbeid i løpet av høsten 2023 kompliserte prosjektet en del hva gjelder lønnsomheten til prosjektet, herunder:

- 1. oktober endret Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) regelen for deling av overskuddskraft i sameier/boligsameier. Dette løste vår utfordring med at strømmen i sameiet er "4-delt" – overskuddsstrøm kan nå deles innad i samme gårds- og bruksnummer.
- I sameiet står det fem varmtvannssentraler som står for 72% av sameiets totalforbruk av strøm. Solcelleanlegget produserer mest strøm i sommermånedene når vårt forbruk er på det laveste, og minimalt i vintermånedene når behovet for strøm er på sitt høyeste.
- Solens innstråling over døgnet passer ikke godt med forbruksprofilen til våre varmtvannsentraler, med mindre vi har kapasitet til å lagre varmt vann i større volum enn det vi gjør i dag.
- Mulighetene for salg av overskuddsstrøm er begrenset til 100 kW og strømsalg vil ikke kunne generere betydelige inntekter for sameiet. Overskuddet oppstår i sommermånedene når strømprisene vanligvis er lavest.

Det er utfordrende å beregne hva slags pris per kwh produsert et slikt prosjekt bør ligge på for å være lønnsomt for sameiet. Dette er særlig utfordrende fordi prognoser for fremtidig strømpriser er sprikende og prisene er lite forutsigbare i et 25-årsperspektiv.

Kalkyler tilsier dog at vi er helt avhengig av gode støtteordninger. Minimum 30 prosent, og helst mer av totalkostnaden. Pr. i dag er lønnsomheten usikker selv med 30% støtte basert på de tilbudene vi har mottatt.

Oslo kommunes støtteordning for sameier gikk tom for penger i oktober 2023. Det er ikke etablert en ny ordning, men Høyre lovet i 100-dagersplaner deres å «styrke finansieringen til solceller for sameier og borettslag med inntil 50 prosent av kostnaden». Vi venter i spenning. Enova har også en støtteordning man kan søke på, men ordningen er konkurranseutsatt og begrenset til 30 prosent av kostnadene. Usikkerheten på lønnsomheten ved ordningen er derfor stor.

Arbeidsgruppen ser samtidig på muligheten for å leie ut takene til et solcelleselskap som et alternativ til å eie og drifte anlegget selv.

Det er arbeidsgruppens anbefaling at styret viderefører arbeidet og utreder videre:

1) støtteordninger
2) ulike alternativer for solceller på tak i UBS og
3) den økonomiske lønnsomheten til alternativene

Hagelaget 2023

- Dugnad
Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert i henhold til bygg. Hagelaget sørget for grilling av pølser som var et populært innslag og som det er ønskelig å fortsette med.

Før dugnaden var alle beboere invitert /via Lettstyrt og Facebook gruppen for sameie, til å være med på befaring på området for å se på beskjæring og felling av busker og småtrær. Dette fungerte veldig bra og er en rutine som vil fortsette.

- Ny beplantning
Hagelaget har vært ansvarlig for opprettelse av ett område med bærbusker og frukttrær vis-a-vis bygg 5, dette er blitt veldig pent. Det er også plantet frukttrær på området ved siden av planlekassene.

På området mellom bygg 3 og 4 er forvokste furu fjernet og området er nyplantet med hagehortensia.

Det er også etablert ny hekk foran deler av bygg 4. Valgt type hekk for området er agnbøk, og det er også etablert ny rutine for informasjon og dialog med berørte beboere før eksisterende hekk byttes ut.

- TFU (Totalplan for området)
Planen er oppdatert og godkjent av styret, og beskriver nå kun aktiviteter relatert til Hagelaget. Her er oppdaterte rutiner for beskjæring av busker og trær. I tillegg er det utarbeidet en årlig tiltaksplan.

- Dialog og oppfølging med eksterne.
Hagelaget har hatt flere møter og befaringer med Skaaret, både med ledelse, men også møter og befaringer med de som er ansvarlige for området hos oss. Planen at denne gode dialogen kan fortsette.

Oslo kommune Bymiljøetatene har vi også vært i kontakt med, og de har vært her på befaring. Formålet var å se på hva kan gjøres med trær og busker som vokser i Mærradalen ved grensen til oss. Noe beskjæring fikk vi lov å gjøre, og noe gjorde Bymiljøetaten for oss.

Vi har også startet dialog med bestyreren i Montessori-barnehagen for å se på busker og trær og hvordan vi sammen kan diskutere ulike tiltak.

- Andre aktiviteter
Hagelaget har hatt 3 møter i løpet av året, primært med formål å se på tiltak rundt på området vårt.

Vi har fått kontaktpersoner for de enkelte dugnadsområdene (byggene).

Det er fin aktivitet rundt pallekarmene våre, men det er plass til flere så vi håper flere lar seg friste.

Hvis du ønsker å delta i hagelaget kan du ta kontakt med hagelagets leder Mari Sjøli på marisjolie.oslo@gmail.com.

VEIEN VIDERE

Langtidsplanen er UBS´ fundament for god drift, styring og utvikling av sameiets eiendom og bygningsmasse. Dette er et rullerende dokument som oppdateres minst én gang i året. Det skal være en samhandling mellom investeringer og økonomi.

Her står saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, rehabilitering av terrasser som ikke ble oppgradert under rehabiliteringen, stigeledninger, nye varmtvannsberedere, avløpsrør, stigeledninger vann med mer.

Styret har gått grundig gjennom Langtidsplanen og prioriterte hva vi mener er viktigst og hvordan våre midler skal brukes best mulig frem til 2030.

- Status oppussing oppganger
Styret har gitt mandat til og satt ned en arbeidsgruppe for utreding av oppussing og modernisering av oppgangene. Som det ble orientert om på årsmøte ifjor viser denne utredningen at vi har en asbestproblematikk vi er nødt til å ta stilling til. Dette har vært en prioritert sak for styret og det vil komme forslag til løsning og hvilke handlingsalternativer vi har. Denne oppussingen vil også gå utover de økonomiske rammene styret har tilgjengelig.

Dette tiltaket vil bli behandlet i et eget ekstraordinært årsmøte.

Hva har skjedd:

Som del av den tidligere rehabiliteringen av UBS gjennomført som Fase 1 i perioden 2014-2016, ble det samtidig lagt planer for en Fase 2 der blant annet oppussing av sameiets 29 oppganger inngikk. Styret har våren 2022 satt ned en egen arbeidsgruppe (OPP-gruppen) med mandat om å forberede et slikt prosjekt gjennom en prosjektbeskrivelse med tiltak og kostander, foreslått i en samlet innstilling til sameierne.

Gjennom prosessen med å kartlegge og forberede de ulike tiltakene for en slik oppussing, har det oppstått utfordringer som legger premisser for det videre arbeidet. Alvorlighetsgraden av de funnene som er gjort, tilsier også at flere av tiltakene kan vise seg helt nødvendige å gjennomføre dersom sameiet vedtar å gå videre med oppussing av oppganger. Ett viktig punkt i dette er asbest.

Arbeidsgruppen vurderer ulike alternativer for oppussing. Fra det enkleste tiltaket der vi ikke sanerer asbesten, men forbedrer det estetiske inntrykket, samt reduserer faren for at asbeststøv frigjøres, og til tiltak som inkluderer full asbestsanering. Å utsette sanering av asbesten vurderes som en mulig løsning, men kan på den annen side vise seg å være mer kostnadskrevende over tid. I dette bildet er vi også usikre på hvorvidt kjennskap til asbest i luften i oppgangene kan påvirke verdivurdering av våre leiligheter negativt.

Arbeidsgruppens medlemmer: Morten Bakken (leder av gruppen), Petter Brænde (styremedlem), Katrin Syse, Helge Kleivane (styremedlem), Mathias Gellein.

- Status avløpsrør
Det har det siste året sprekt to avløpsrør som har gjort det nødvendig å legge dette tiltaket inn som en prioritert oppgave de nærmeste årene. Styret har i 2022 bestilt og mottatt rapport fra OPAK om tiltaket.

- Status stigeledninger vann
Sameiet har de siste årene fått flere lekkasjer i stigeledningene. Styret har i 2022 bestilt og mottatt rapport fra OPAK om tiltaket.

- Rehabilitering terrasser
Det er igangsatt arbeid med å få oversikt over hvilke tiltak som må gjøres. Flere terrasser er i en tilstand som krever rehabilitering nå, men det er også mange hvor vi kan gjøre mindre utbedringer. De blokkene som prioriteres i første omgang er de som ikke har blitt rehabilitert de siste 10 årene. Dette er blokk 1, 3, 4 og 9.

- Varmtvannsberedere
Flere av varmtvannberederne våre er klare for utskifting. Dette arbeidet er startet og de vil bli skiftet blokk for blokk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 20 772 641.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 750 000,- til større vedlikehold som omfatter:
Terrasserehabilitering, erstatte defekte varmtvannsberedere, rehabilitere tak ingangspartier, rehabilitere ødelagte bodtak, isolere/gjøre tiltak rundt 70 vinduer og om nødvendig rense avløpsrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullernåsen Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULLERNASEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 067 191	24 979 204	26 583 000	27 748 000
Innbetalinger		0	2 000	0	0
Antenneanlegg		0	37 898	40 000	40 000
Andre inntekter	3	63 184	54 328	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 130 375**	**25 073 430**	**26 673 000**	**27 838 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-953 638	-900 759	-881 250	-903 276
Styrehonorar	5	-560 000	-455 000	-455 000	-560 000
Avskrivninger	13	-352 131	-138 454	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 750	-19 625	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-547 040	-526 000	-552 000	-580 000
Konsulenthonorar	7	-336 407	-413 085	-450 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-8 866 269	-7 064 384	-13 130 000	-14 690 000
Forsikringer		-1 490 408	-2 089 563	-1 526 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-4 511 183	-3 778 875	-4 547 228	-5 306 000
Energi/fyring		-1 929 654	-2 601 003	-3 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 551 671	-1 283 174	-1 400 000	-1 580 000
Andre driftskostnader	10	-2 319 681	-2 169 047	-2 220 600	-2 370 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 438 832**	**-21 438 968**	**-28 177 078**	**-30 044 276**
DRIFTSRESULTAT		**2 691 543**	**3 634 462**	**-1 504 078**	**-2 206 276**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	727 090	134 090	50 000	500 000
Finanskostnader	12	-1 391	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**725 699**	**134 090**	**50 000**	**500 000**
ÅRSRESULTAT		**3 417 242**	**3 768 552**	**-1 454 078**	**-1 706 276**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 417 242	3 768 552		

ULLERNASEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	335 638	500 133
SUM ANLEGGSMIDLER		**335 638**	**500 133**
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		0	187 636
Restanser på felleskostnader		21 289	85 130
Forskuddsbetalte kostnader		1 763 748	490 909
Driftskonto OBOS-banken		3 812 354	4 045 113
Driftskonto OBOS-banken II		20 403	11 332
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 386	28 044
Sparekonto OBOS-banken		17 911 399	14 234 312
Sparekonto OBOS-banken II		303 449	295 461
SUM OMLØPSMIDLER		**23 861 028**	**19 394 327**
SUM EIENDELER		**24 196 666**	**19 894 459**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		21 108 279	17 691 037
SUM EGENKAPITAL		**21 108 279**	**17 691 037**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		369 709	305 377
Leverandørgjeld		1 862 202	1 043 026
Skyldige offentlige avgifter	14	57 655	58 121
Påløpte kostnader		6 250	703 649
Annen kortsiktig gjeld	15	792 571	93 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 088 387**	**2 203 422**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 196 666**	**19 894 459**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken	Irene Måsøval	Philip Olliver Hegerland
Helge Engeseth Kleivane	Trond Johannesen	Petter Brænde

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

Felleskostnader	25 206 215
Garasjeleie	683 400
Strøm motorvarmere	484 176
Ekstra kjellerbod	187 800
Leie	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 579 591**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm p-plass	-264 000
Garasje	-211 000
Bod	-37 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 067 191**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg batteri	930
Leieinntekt Telenor	39 269
Nett bet.	560
Salg nettbrett	1 245
Salg nøkler	20 530
Salg portåpner	650
SUM ANDRE INNTEKTER	**63 184**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-651 141
Påløpte feriepenger	-66 121
Arbeidsgiveravgift	-182 567
Pensjonskostnader innskudd	-17 541
Yrkesskadeforsikring	-797
Kantinekostnader	-31 512
Andre personalkostnader	-3 959
SUM PERSONALKOSTNADER	**-953 638**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 560 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - Obos, Codex Adv.	-49 976
OPAK AS	-107 848
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-96 314
Andre konsulenthonorarer - Ivar Solvang, Øyvind Moen AS	-82 269
SUM KONSULENTHONORAR	**-336 407**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - JTG Arkitekt	-105 700
Prosjektledelse - Selvaag, Øyvind Moen as, Opak as	-785 933
Hovedentreprenør I - Malermester Tom Jessen AS, Front Entreprenør, Takråd A. K.	-3 570 531
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 462 163**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 073 518
Drift/vedlikehold VVS	-477 720
Drift/vedlikehold elektro	-212 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 574 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-396 498
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 559
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-72 818
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-348 061
Egenandel forsikring	-92 178
Kostnader dugnader	-95 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 866 269**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 311 271
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-1 197 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 511 183**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-77 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 305
Verktøy og redskaper	-5 999
Driftsmateriell	-115 651
Vaktmestertjenester	-1 085 692
Vakthold	3 325
Renhold ved firmaer	-522 859
Andre fremmede tjenester	-175 265
Kontor- og datarekvisita	-60 553
Trykksaker	-15 279
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 776
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 500
Andre kontorkostnader	-108 183
Telefon, annet	-11 606
Porto	-8 700
Bank- og kortgebyr	-8 768
Velferdskostnader	-5 703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 319 681**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	685 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 703
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	**727 090**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 391
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 391**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Kostpris	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
BENK		
Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-54 510	
Avskrevet i år	-51 101	
		153 320
Lekeapparat		
Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-26 045	
Avskrevet i år	-52 090	
		182 317
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-245 216	
Avskrevet i år	-61 303	1
Kto 146 Dører og vinduer		
Tilgang	187 636	
Avskrevet i år	-187 636	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**335 638**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-352 131**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 386
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 269
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57 655**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-81 393
Fakturagebyr	-686
Tilgodebeløp ladebokser til beboerne	-710 597
Gebyrer	70
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-792 571**

VEDTEKTER

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 følge sameiebrøk.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

VEDTEKTER FOR ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
GNR 28, BNR 827, OSLO KOMMUNE

Vedtatt på ordinært årsmøte 8. april 1999. Revidert på ordinært årsmøte 12. april 2011 og 19. april 2012 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr.31 og korrigert (§ 3) av styret i Ullernåsen Boligsameie jf meddelelse av 12.2.2014. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 8.april 2014 og 26.04.2016 og på ordinært årsmøte 28.03.2017. Sist endret ordinært årsmøte 13. april 2023.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Sameiet består av 424 boligseksjoner med tilhørende terrasse(r) og 1 næringsseksjon. Dette er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975 samt reseksjoneringer tinglyst 18. august 2006, 31. desember 2009 og 24. juni 2022. Hver seksjonseier har enerett på bruk av sin bolig-/ næringsenhet. Én garasjeplass utgjør tilleggsdel til den enkelte enhet i henhold til ovennevnte oppdelingsbegjæring. Alle eiere av enheter er medlemmer i sameiet og kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte boligenheter, jf eierseksjonsloven § 4. Boligenhet og fellesareal kan kun nyttes i samsvar med formålet for disse, og ikke slik at det er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, ref eierseksjonsloven § 25.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre og nødvendig tillatelse fra offentlige myndigheter har en seksjonseier ikke rett til å endre fasade, foreta bygningsmessige endringer eller installasjoner. Innvendige endringer i den enkelte enhet, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boligenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier plikter å gi tilgang til boligenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf eierseksjonsloven § 33.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

§ 3 FORDELING AV FELLESUTGIFTER OG FELLESINNTEKTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon.

Styret i sameiet fastsetter et akontobeløp, som hver seksjonseier skal innbetale forskuddsvis hver måned til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Årsmøtet kan vedta at deler av akontobeløpet avsettes til et vedlikeholdsfond eller til andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av 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.

§ 4 HEFTELSESFORM
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

§ 5 MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin boligenhet. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve boligenheten solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at enheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jf eierseksjonsloven § 38.

§ 6 FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av boligenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kap 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 7 VEDLIKEHOLD
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.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk på balkong, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunkt inn til boenheten, og elektriske ledninger omfattes til og med enhetens sikringsboks.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, inngangsdører til oppgangene og trappeoppganger, er sameiets ansvar. Det ytre bygningsmessige vedlikehold av terrasser/balkonger er sameiets ansvar, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å se til at bruk av disse ikke påfører bygningen eller andre seksjoner skade.

§ 8 UTVENDIG FELLESAREAL
1. Alle uterealer i Ullernåsen Boligsameie er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 4 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

2. Styret kan etter søknad gi seksjonseiere med boligenhet som har direkte adgang til fellesareal på bakkeplan, en midlertidig bruksrett til naturlig tilliggende areal, jf. eierseksjonsloven § 25. Arealet forblir juridisk sett fellesareal.

3. Oppsetting av gjerde eller andre fysiske hindringer for øvrige seksjonseieres tilgang er ikke tillatt.

4. Styret kan gi tillatelse til oppføring av platting etter fremsettelse av skriftlig søknad. Søknaden skal inneholde tegning/bilde og konkrete mål av installasjonen.

5. Seksjonseier som er gitt midlertidig bruksrett til fellesareal, plikter å vedlikeholde området i henhold til eierseksjonsloven § 19. Eventuelle skader på installasjoner oppført på fellesareal er den enkeltes ansvar, og omfattes ikke av sameiets kollektive forsikring.

6. Styrets godkjenning av søknad om oppføring av installasjon på fellesareal innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av seksjonseiers manglende vedlikehold, eller eventuelle avhendingsrettslige krav som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.

7. Seksjonseier som har oppført installasjon på fellesareal, er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold.

8. Gitt tillatelse til midlertidig bruk av fellesareal kan tilbakekalles. Likeledes kan tålt bruk av fellesareal opphøre.

9. I vurderingen av hvorvidt seksjonseiere skal pålegges å fjerne installasjon på fellesareal, skal det særlig ses hen til hvorvidt installasjonen medfører beslagleggelse av terreng som naturlig kan benyttes av øvrige seksjonseiere. Videre skal det ses hen til om det foreligger brudd på vedlikeholdsplikten.

§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Erververe og leietakere av boligenheter skal meldes til styret v/forretningsfører for registrering. Eiere av boligenheter som ikke bor i enheten, må melde fra om sin (eller kontaktpersons) bopeladresse til styret v/forretningsfører.

§ 10 ÅRSMØTE
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligenhet har rett til å være til stede og uttale seg på årsmøtet.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, jf eierseksjonsloven § 42.

Styret v/forretningsfører skal gi skriftlig varsel til seksjonseierne om dato for årsmøtet samt frist for innlevering av saker som ønskes behandlet der. Skriftlig innkalling til årsmøtet skal skje minst 8 og høyst 20 dager i forkant av møtedato. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som uansett skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte ikke innkalt skal tingretten, snarest og på seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører, jf eierseksjonsloven § 34.

§ 12 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte;

- behandle styrets årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt).

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf eierseksjonsloven § 44.

§ 13 ÅRSMØTETS LEDELSE, PROTOKOLL OG VEDTAK
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver enhet i sameiet utgjør én stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall. Ved opptelling anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 48.

Jf eierseksjonsloven § 49 kreves det minst to tredjedeler av avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder enheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og reseksjonering som vil medføre en økning av seksjoner og stemmeantall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 STYRE
Styret i Ullernåsen Boligsameie består av 6 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen, så fremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges, jf eierseksjonsloven § 55.

Styret konstituerer seg selv og velger eventuell nestleder, samt fordeler ansvarsoppgaver til de enkelte medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styrelederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne, jf eierseksjonsloven § 62.

Styret er ansvarlig for til enhver tid å holde bebyggelsen fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikrings-skade med opprinnelse i boligenheten, eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, belastes seksjonseier – så fremt denne har utvist uaktsomhet.

§ 15 VALGKOMITÈ
Valgkomité i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen så sant ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomité må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

Valgkomité skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg.

Valgkomité foreslår for årsmøtet den årlige godtgjørelse for styret.

Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomité når disse er på valg.

§ 16 STYREMØTE
Styreleder skal sørge for at styret holder møte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene, jf eierseksjonsloven § 56. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, jf eierseksjonsloven § 58 Vedtektenes § 13 tredje ledd gjelder tilsvarende i styremøter.

§ 17 FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte, jf eierseksjonsloven § 44.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 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 området 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.

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2009.
Endret på ordinært sameiermøte 28. mars 2017.
Endret på ordinært årsmøte 20.03.2018.
Endret på ordinært årsmøte 2. april 2019.
Endret ordinært årsmøte 07. april 2021.
Sist endret ordinært årsmøte 13. april 2023

Innhold

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Boenheter
4. Terrasser/balkonger
5. Oppganger og øvrige fellesområder
6. Avfallshåndtering
7. Garasjer
8. Forhager og fasadeendringer
9. Gangveier og parkering
10. Dyrehold
11. Skader og forsikringsprosedyrer
12. Eierskifte og utleie
13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager
14. Erklæring til bruk ved innglassing

1. Generelt

1.1 Ordensreglenes formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot nødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 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.

1.3 Styret plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Daglig leder er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

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 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne skjer i hovedsak elektronisk ved publisering på sameiets hjemmeside og/eller til e-postadresse/ per SMS etter forutgående registrering hos daglig leder. Ønske om varsel i annen form må rettes til daglig leder. Orientering om forestående årsmøte med tilhørende frist for innsending av forslag, samt innkalling til årsmøtet, sendes i papirform til seksjonseiernes registrerte postadresse.

1.6 Alle henvendelser til styret eller til daglig leder skal sendes inn elektronisk via hjemmesiden. Styret er i tillegg 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. Ro og orden

2.1 Av sameiets vedtekter fremgår det at seksjonseierne plikter å overholde ordensreglene fastsatt av sameiet. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål (se imidlertid pkt 2.2).

2.2 Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Seksjonene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre.

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.

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.

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.

3. Boenheter

3.1 Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag. Eventuelle støyproblemer må søkes løst direkte mellom de berørte. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen boenhet i samsvar med eierseksjonsloven og vedtektene § 7. Dette inkluderer innside og utside av vinduer,terrasse/balkongdør og inngangsdør, samt lås og beslag. Husk smøring av alle bevegelige deler på dører hvert halvår. Skader som oppstår i egen og/eller naboers boenheter som følge av manglende vedlikehold dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den seksjonseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Terrasser og balkonger

4.1 Vedlikehold og skjøtsel av terrasse- og balkongkassene er seksjonseiers ansvar. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.

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

4.3 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.

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

4.5 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.

Seksjonseier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på egen og/eller naboers boenhet eller på sameiets fellesarealer grunnet manglende etterlevelse av sin vedlikeholdsplikt.

4.6 Innglassing av terrasse eller balkong (vinterhage) er tillatt under forutsetning av at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av styret i sameiet og Oslo kommunes plan- og bygningsetat. Se nærmere informasjon under pkt .13 og 14.

4.7 Oppsett av radio-/fjernsynsantenne (parabol) er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

5. Oppganger og øvrige fellesområder

5.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

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

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

5.4 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.

5.5 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.

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

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

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

5.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

6. Avfallshåndtering
6.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer. Søppelsjaktene i oppgangene vil utfases i perioden 2019-2020.

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.

6.2 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.

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

7.2 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.

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

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

7.5 Det følger av eierseksjonsloven § 25 at seksjonseierne har rett til å bruke seksjonene og fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til

annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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.

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.

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

8. Forhager og fasadeendringer
8.1 Tillatelse til opparbeidelse av "forhager" kan gis av styret på følgende betingelser:

a. Et overveiende flertall av seksjonseierne i vedkommende oppgang gir sitt skriftlige samtykke.

b. Forhager må vedlikeholdes på en skikkelig måte. I motsatt fall kan styret vedta at arealet skal bringes tilbake til opprinnelig stand.

8.2 Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets skriftlige tillatelse. Ved beising av gardinvegger skal det kun benyttes beis av samme type og farge som ble benyttet ved rehabiliteringen i fase 1. Spørsmål om dette rettes til daglig leder.

8.3 Ved skifte av markiseduk henstilles seksjonseierne om å benytte fargene blå, offwhite, grønn, gul eller grå i ensfarget eller stripet mønster.

9. Gangveier og parkering
9.1 Bommene inn til boområdet skal holdes i lukket stand. Alle seksjonseiere forutsettes å medvirke til at så skjer.

9.2 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.

9.3 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

9.4 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.

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.

9.5 Ved utleie av sameiets parkeringsplasser, gjøres følgende prioritering blant de som ønsker å leie slik plass:

1) bevegelseshemmede i tilstøtende bygg,
2) seksjonseiere i tilstøtende bygg,
3) seksjonseiere i andre bygg.

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

10. Dyrehold
10.1 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.

10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

10.3 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.

11. Skader og forsikringsprosedyrer
11.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og på vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av plutselige og uforutsette hendelser.

Skader som oppstår grunnet alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikt dekkes ikke av forsikringen.

11.2 Når skade oppstår, er 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.

11.3 Seksjonseierne er selv ansvarlige for forsikring av eget innbo og løsøre, og må selv melde eventuell skade til eget forsikringsselskap.

12. Eierskifte og utleie
12.1 Seksjonseiere plikter å melde fra om salg eller utleie av egen seksjon til sameiets forretningsfører.

13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager
Balkonger/terrasser er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 6 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

Sameiet aksepterer etter praksis at den enkelte gjør visse endringer på dette arealet i form av oppføring av vinterhage. Dette skjer under forutsetning av at alle sameiets krav til prosess og standard på konstruksjonen er oppfylt.

Styret forvalter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

1. All nyoppføring eller ombygging av vinterhage i sameiet skal omsøkes til styret.

2. Oppføring av vinterhage anses som fasadeendring. Byggesøknaden kan ikke fremmes av den enkelte beboer, men må fremmes av fagpersonell med ansvarsrett. Sameiet er gitt rammetillatelse for oppføring av Oslo kommune.

3. Alle vinterhager som nyoppføres eller ombygges etter at bestemmelsene her er trådt i kraft, skal oppfylle de til enhver tid gjeldende tekniske krav og spesifikasjoner.

4. Iverksetting av nyoppføring eller ombygging av vinterhage skal ikke skje før skriftlig tillatelse er gitt av styret.

5. Eier av seksjon med vinterhage har eksklusiv disposisjonsrett til denne. Vinterhagens grunnareal forblir imidlertid juridisk sett fellesareal.

6. Nyoppføring av vinterhage innvirker ikke på sameiebrøken.

7. Eier av seksjon med vinterhage plikter selv å holde denne forsikret. Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets kollektive bygningsforsikring.

8. Ved nyoppføring av vinterhage skal det ikke gjøres inngrep i eksisterende yttervegg (klimavegg).

9. Vinterhagen omfattes av den enkeltes vedlikeholdsansvar på lik linje med resten av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 20 og sameievedtektene § 7.

10. Eier av vinterhage er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold av vinterhagen.

11. Eier av vinterhage er ved eierskifte i henhold til avhendingsloven personlig ansvarlig for mangler ved seksjonen som knytter seg til eller er forårsaket av vinterhagens tilstand.

12. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av eiers manglende vedlikehold av vinterhage.13. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for eventuelle avhendingsrettslige krav som knytter seg til eiers manglende vedlikehold og som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.

14. Etter at vinterhage er oppført eller ferdigstilt, skal seksjonseier undertegne erklæring om at arbeidet er utført i henhold til de gjeldende retningslinjer. Erklæringen oppbevares hos forretningsfører og registreres på seksjonen.

14. **Erklæring til bruk ved innglassing**

Undertegnede eier av seksjon ..... i Ullernåsen Boligsameie erklærer herved at den omsøkte innglassing av terrassen vil bli fagmessig utført i henhold til byggesøknaden og de retningslinjer som gjelder.

Jeg er kjent med at jeg som eier av seksjonen forplikter meg til å utføre et forsvarlig vedlikehold av terrassen/innglassingen, og at jeg er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjoner (inkl. terrasser) samt på fellesarealer som måtte være forårsaket av innglassingen eller dens oppførelse/konstruksjon.

Innglassingen må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold av seksjonen eller fellesareal.

Eier av innglassingen er forpliktet til å videreformidle til senere hjemmelsinnehavere alle plikter/ansvar som denne erklæringen medfører.

Oslo .....

.....
Seksjonseier

Undertegnede bekrefter at innglassingen er utført i henhold til innsendte planer og styrets retningslinjer, og at ferdigattest er mottatt fra Oslo kommunes plan- og bygningsetat.

Oslo .....

.....
Seksjonseier

Per Erik Kise Larsen
Ostadalsveien 64
0753 Oslo

21.03.2024

Valgkomiteens oppgaver i Ullernåsen Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at eiere har anledning til å foreslå kandidater til styreverv digitalt og nominasjonene vil gå til styret. Fristen for dette er satt til 01. mars.

Valgkomiteens medlemmer er:

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 64
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Helge Engeseth Kleivane	Ullernkammen 25
Styremedlem	Irene Måsøval	Ostadalsveien 64

C) Valg av 1 medlem til valgkomitéen. I Ullernåsen Boligsameie er det styret som innstiller på medlemmer til valgkomiteen.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Petter Brænde	Ullernkammen 27
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79
Styremedlem	Trond Johannesen	Ostadalsveien 64
Styremedlem	Helge Engeseth Kleivane	Ullernkammen 25
Styremedlem	Irene Måsøval	Ostadalsveien 64

VALGKOMITEEN

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 64
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Morten Bakken — Adresse: Ostadalsveien 62
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... — Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... — Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Alexander B. Osa — Adresse: Ostadalsvn.77
E-postadresse:alexanderbernhoftosa@gmail.com

Navn: Mari Sjølie — Adresse: Ostadalsveien 66
E-postadresse: marisjolie.oslo@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:..... — Adresse.....
   E-postadresse.....
2. Navn:..... — Adresse.....
   E-postadresse.....
3. Navn:..... — Adresse.....
   E-postadresse.....
4. Navn:..... — Adresse.....
   E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... — Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... — Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... — Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn:..... — Adresse.....

Navn:..... — Adresse.....

Navn:..... — Adresse.....

Dato: Oslo 0+4.03.2024 I valgkomiteen for Ullernåsen Boligsameie

Per Erik Kise Larsen (leder), Heidi Gjerde Lester, Hallvard Bragge

....

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 1212 **Selskapsnavn:** Ullernåsen Bs

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

FAQ – om Ullernåsen Boligsameie.

- Vv og Kv er en felleskostnad og fordeles etter vedtektene.

- TV og internett er også en del av felleskostnadene, vi har nettopp landet en avtale med Telia Norge AS. Vi abonnerer på en grunnpakke, og tillegg, blir fakturert til den enkelte seksjonseier.

- UBS har ikke noe felles vaskeri, men beboere har tilgang til et nødkjøkken, med dusjer og vaskemaskin, i tilfelle det oppstår akutt driftsavbrudd på VVS eller på el. Siden.

- I vårt område er der moderat til lave radonmålinger. Byggene har garasje anlegg i kjelleren, som er godt utluftet, og derfor er det ikke radon sperre i grunnen. Radonmålinger planlegges gjennomført 2025/2026.

- Det er ikke rapportert om skjegg eller sølvkre til daglig leder. Beboere er ikke pålagt å rapportere dette.

- Husdyrhold er tillatt, innenfor lovens grenser. Slangehold er ikke tillatt.

- UBS har en rekke gjesteplasser, disse er gratis for beboere og gjester til sameiet. Det er ikke lov til å stå i over 72 timer, og man må ha gyldig oblat.

- Hver seksjon disponerer en p-plass. P-plass følger leilighet, og er ikke omsetningsbar.

- Oslo Kommune belaster seksjonseiere direkte for eiendomsskatt.

- Installasjon av solcellepanel og oppgradering av rørsystemet er under planlegging, men ikke vedtatt av årsmøte. Oppgradering av terrasser er gjort i en rekke bygg, og fortsetter. Dette arbeidet følges nøye med av styret og vurderes også opp mot andre prosjekter. Alle oppgangene i UBS er kledt i betongplater som inneholder asbest. Styret har satt ned en gruppe som arbeider med denne problematikken.

- Av større prosjekter som er gjennomført i de 10 siste årene kan nevnes; Rehabilitering av tak, bytte av vinduer, oppgradering av uteområdene.

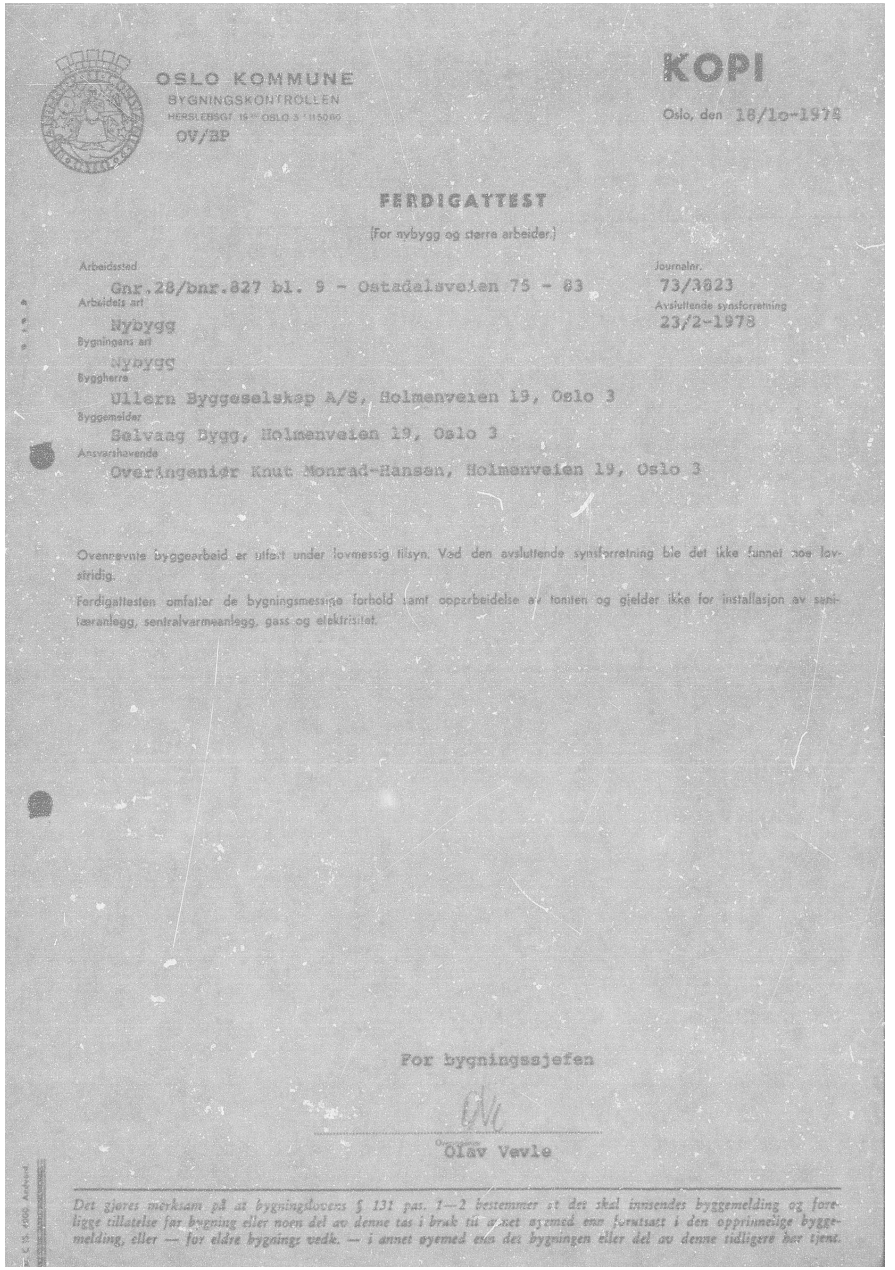
- Det er pr. nå ikke planer om å øke fellesgjeld og styret fastsetter eventuelle økninger i felleskostnadene.

- Det foreligger planer om å rehabilitere oppgangene innvendig. Informasjonsmøter vil bli avholdt, og beslutning tas ila våren 2025. Finansieringsplaner vil bli utarbeidet. Dette kan påvirke punktet over vedr. felleskostnadene.

Viser til våre vedtekter og ordensregler: https://ullernaasen.lettstyrt.no/info_pages/6028

Beboermanualen viser mange nyttige tips for dem som vil flytte hit;
https://ullernaasen.lettstyrt.no/info_pages/4981

Ullern; 27 februar 2025



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 15 — OSLO 3 — 1150/80
OV/BP

KOPI

Oslo, den 18/10-1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.827 bl. 9 - Ostadalsveien 75 - 83

Journalnr.
73/3823

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23/2-1978

Bygningens art
Nybygg

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

Byggemelder
Selvaag Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør 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

Olav Vevle

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 01.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201406719-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTADALSVEIEN 75, 77, 79, 81	Eiendom:	28/827/0/0
Tiltakshaver:	ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE, c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Selvaag Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ostadalsveien 75, 77, 79, 81

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av gavlfasade, mottatt 25.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406719			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	27.03.2014	1/15
Fasade - gavl nord	A40-11017	07.02.2014	1/18
Fasade - gavl syd	A40-11018	07.05.2014	1/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE, c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
OSTADALSVEIEN 81

Dato: 12.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507490
8369383

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 827

Vi viser til bestilling av 20250312 for OSTADALSVEIEN 81.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

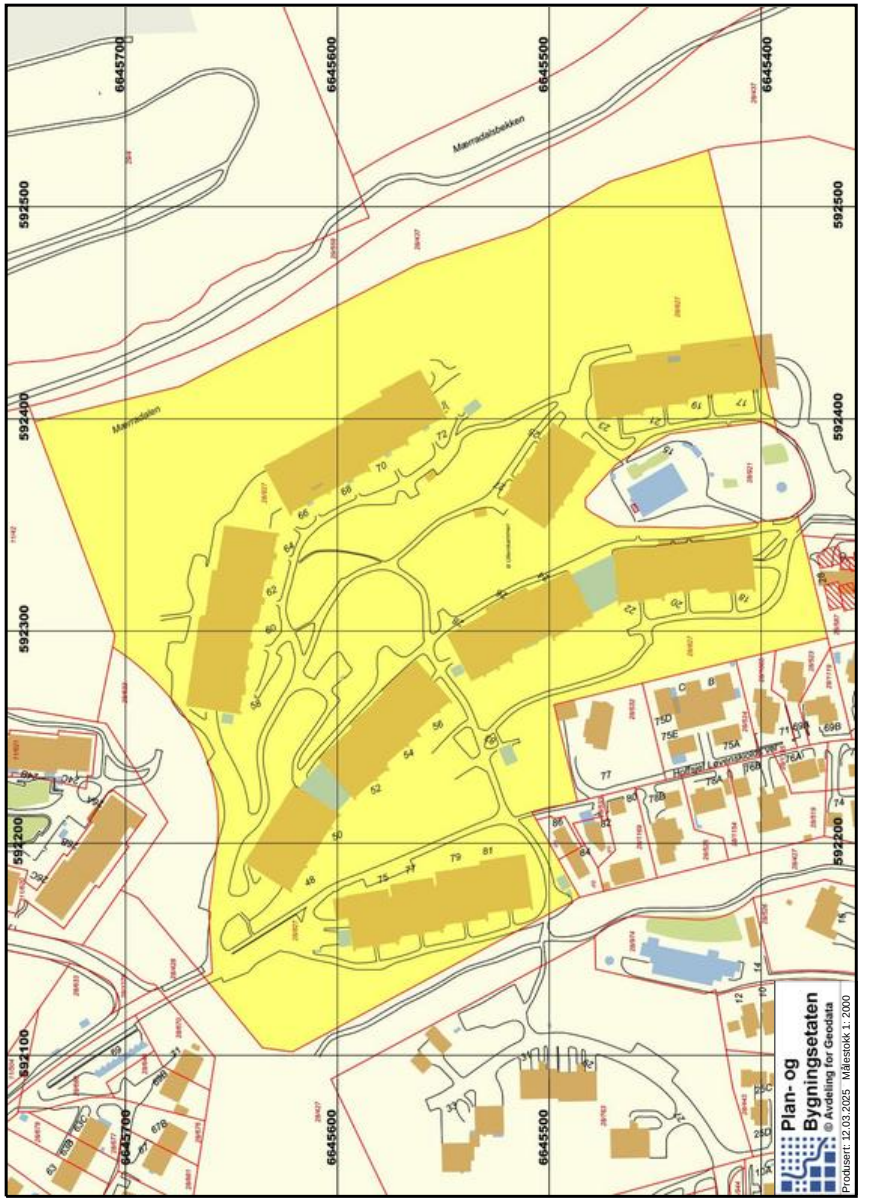
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

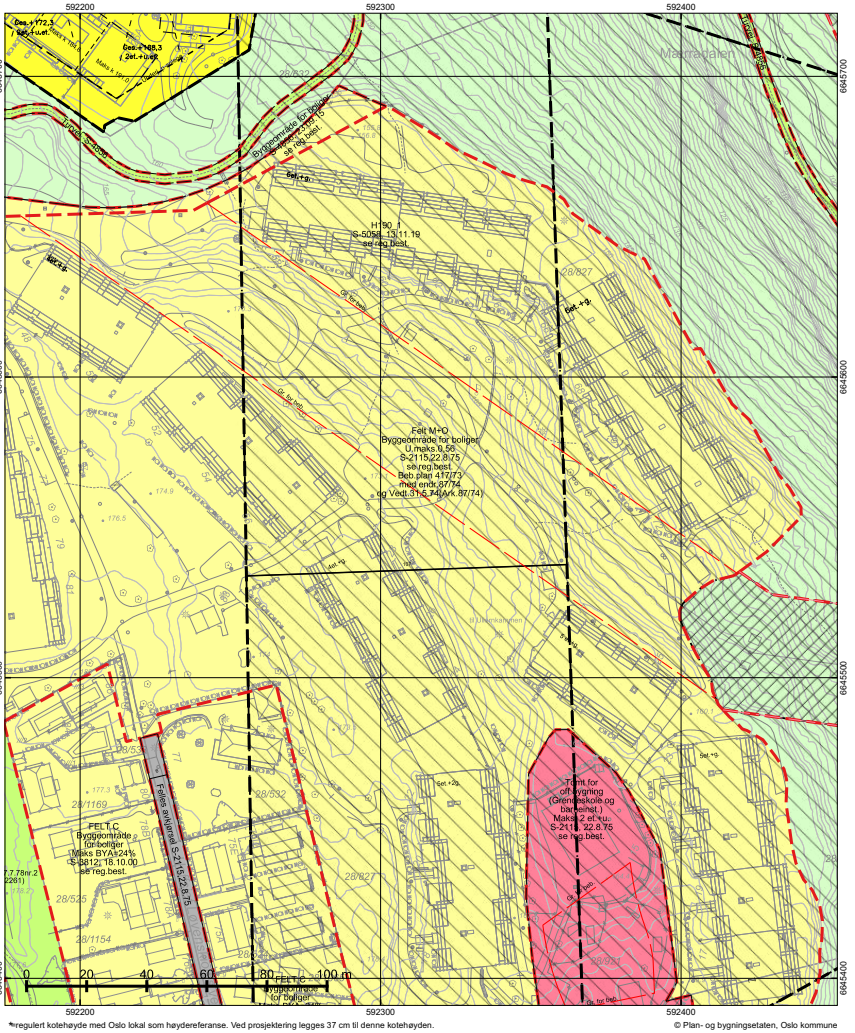
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139640/ 86507490
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: OSTADALSVEIEN 81
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139640/ 86507490
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: OSTADALSVEIEN 81
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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

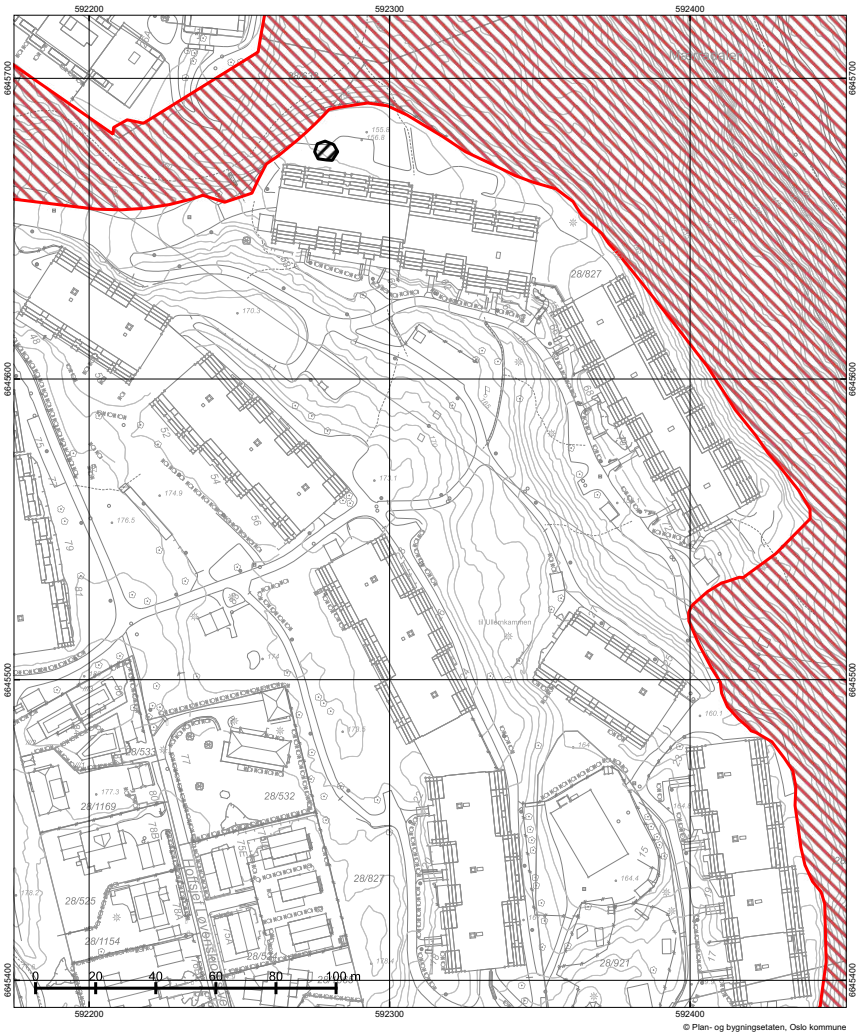
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

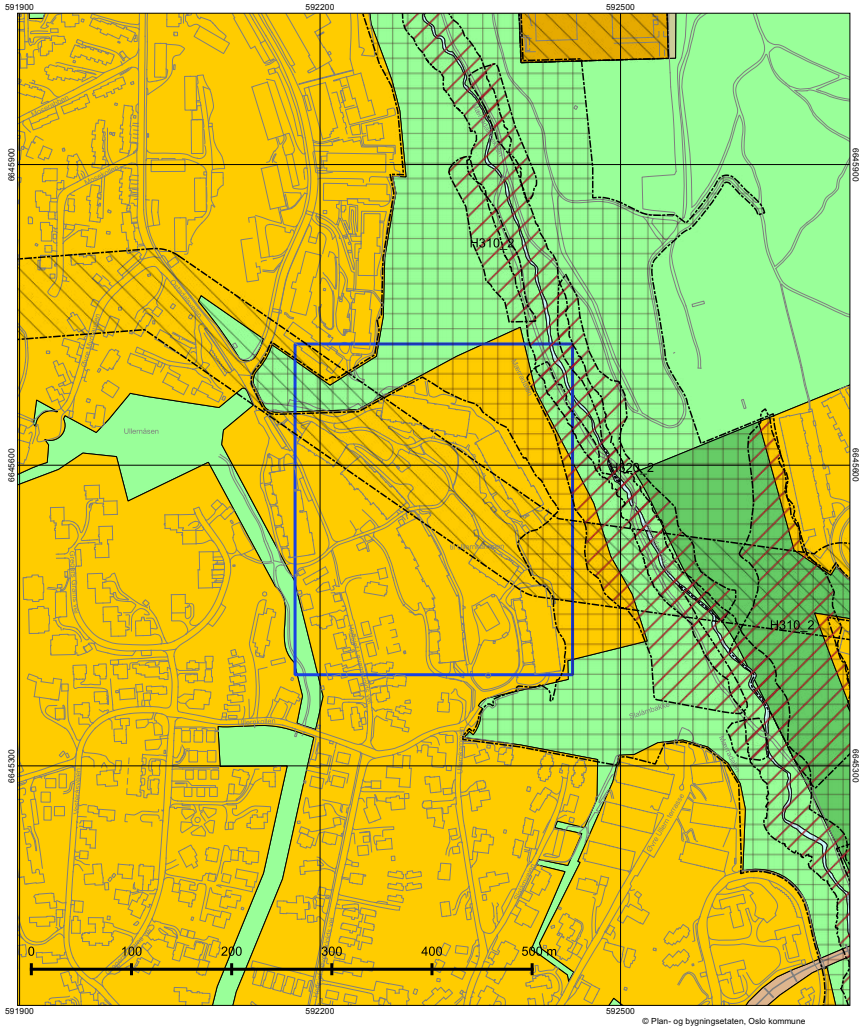
Dato: 12.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139640/ 86507490
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: OSTADALSVEIEN 81
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139640/86507490
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uterealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareal ene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-5152

Detaljegulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé

Vedtaksdato: 07.09.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 202101108
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN200
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for del av gnr./bnr. 29/4 m.fl.
Kartnummer UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 02.03.2022

Det regulerte området er vist på 20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.2019 og 20.09.2019. Endring er vist på kart merket UTI-202101108, datert 13.12.2021 og revidert 07.03.2022.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Hensikten med reguleringsendringen er å flytte felt A2 (ny plassering av ventilasjonstårn som etterkommer innspill fra medvirkning) samt å utvide planområdet for å kunne justere tunnelsonen. Endringen i tunnelsonen medfører utvidelse av bebyggelse- og anlegg – vannbehandlingsanlegg under bakken og sikringssone H190 på bakkenivå.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 2, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet. Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anleggs- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien

skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1
Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2
Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +145.

Felt A3
Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4
Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5
Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles

som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal farge- og materialvalg tilpasses stedets omgivelser. Fasadematerialene skal holdes i mørke fargetoner. Rå ubehandlet betong tillates ikke.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold. Atkomst til A2 skal skje over gnr./bnr. 29/792 og 29/4.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjøreveg, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for vegformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjøreveg, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for vegformål. Veg skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelveg

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelvegformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelveg skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelveg er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.5 Grønnstruktur – friområde, felt F1, F2

3.5.1 Arealbruk

Felt F1

Innenfor felt F1 tillates vegetasjon holdt nede for å unngå at busker og trær kan utgjøre sikkerhetsrisiko for ventilasjonstårnet.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.
Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd er avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6, 8-11 (midlertidig anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #3 tillates terrenget hevet med maksimalt 2,0 meter i anleggsperioden for å få opparbeidet et hensiktsmessig riggområde.

Utover inngjerdet område for anleggsventilasjon og område med mellomlagret masse skal #3 i perioden mellom anleggsfase 1 og 2 gjenåpnes for allmennhetens bruk, inkludert reetablering av turveiforbindelser. Det tillattes å sikre mellomlagrede masser med gjerde. Ved endelig istandsetting og opparbeiding av #3 skal det benyttes stedegne masser og tilrettelegges for naturlig revegetering.

Innenfor #3, og #8–10 skal stammer fra edelløvtrær (eik, ask, alm) med stammeomkrets > 100 cm (målt i brysthøyde) som må felles som en del av tiltaket, kvistes, mellomlagres og legges tilbake i området.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

Innenfor #8 tillates kun nødvendige tiltak i form av hogst, bergrensking og nødvendige sikringstiltak knyttet til utgraving av byggegrop innenfor #3. Om det ikke er behov for å gjennomføre slike tiltak skal det ikke utføres inngrep i området.

Innenfor #9 og #10 tillates kun nødvendige tiltak i form av vegetasjonsrydding og massetilførsel for å anlegge midlertidig turvei.

Innenfor #11 tillates anleggstrafikk til og fra #3 og nødvendige trafikksikkerhetstiltak knyttet til anleggstrafikken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

Før anleggsarbeid innenfor #3 kan starte skal turveiforbindelse være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4. Turveiforbindelsen skal være tilgjengelig for allmennheten mellom anleggsfase 1 og 2.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithsvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 07.09.2022 sak 248/22.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.09.2022

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.

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ostadalsveien 81 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 827, snr 416 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no