NORDVIK

Geologsvingen 67B

2 soverom | 49 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Geologsvingen 67B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Vedlegg
134	Nabolagsprofil
136	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.12.2025

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og attraktiv 3-roms leilighet med solrik terrasse på ca. 19 kvm - Fyring inkl. - Kjøkken og bad fra 2018

Prisantydning	**4 340 000,-**
Omkostninger	**14 193,-**
Totalpris	**4 599 322,-**
Fellesgjeld	**245 129,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 569,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

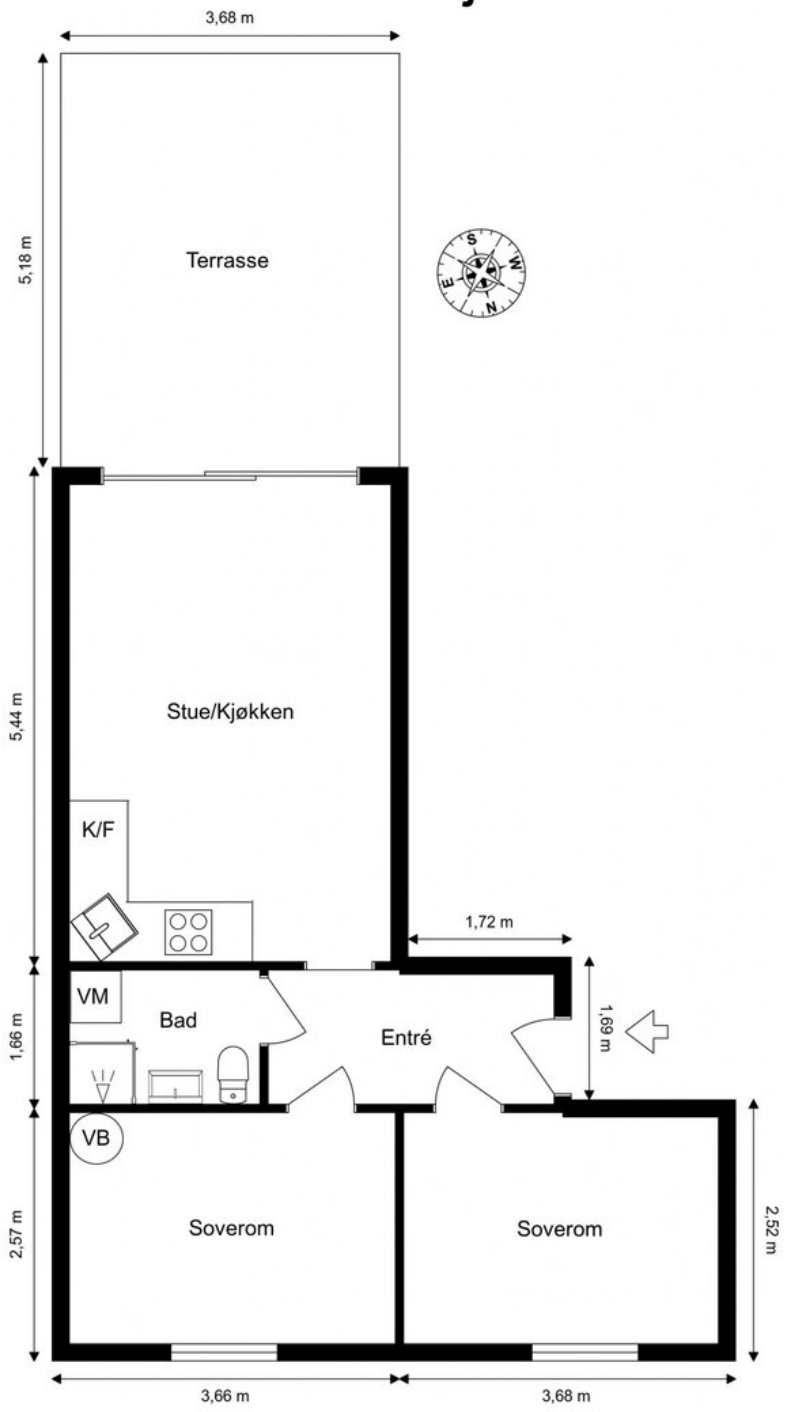
Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Geologsvingen 67B! En attraktiv og gjennomgående 3-roms leilighet med flott terrasse på ca. 19 kvm og gode solforhold. Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket boligområde på Ullernåsen, og holder en god standard med pent kjøkken fra 2018 i åpen løsning mot stuen, delikat bad fra 2018 og to gode soverom. Her bor du i flotte naturomgivelser, samtidig som byens fasiliteter kun er en kort T-banetur unna.

Kort oppsummert:
- Sydvendt terrasse på ca. 19 kvm
- Fyring inkludert i felleskostnader
- Pent bad fra 2018
- Flott kjøkken fra 2018
- Mulighet for parkeringsleie ved ledighet
- Ingen dokumentavgift
- To kjellerboder
- Kort vei til kollektivtransport
- Rolig beliggenhet i grønne omgivelser

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Geologsvingen 67B
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.










1987
CENTENAIRE
DU LYCEE
ALBERT-CALMETTE
NICE










CENTENAIRE
DU LYCEE
ALBERT-CALMETTE
NICE




ENAC


1987
CENTENAIRE
DU LYCEE
ALBERT-CALMETTE
NICE


SIEMENS










SAMSUNG











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0458/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Peter Hjort

Kjøpesum og omkostninger
4 340 000,- (Prisantydning)
245 129,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 585 129,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 599 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 608 622,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, entré og bad.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 19 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca. 1,8 kvm og ca. 2,5 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, to soverom, éntre og bad.

Takhøyde i stue er 2,38m, entré 2,24m og soverom 2,37m.

Entré:
Velkommen inn! Romslig entré med praktiske fliser på gulvet. Her er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe med speil. Entréen byr på et godt førsteinntrykk av leiligheten med nymalte vegger fra 2025 og praktiske spotter i himling.

Stue/kjøkken:
Stor og innbydende stue med pene overflater. Stilige spottekasser gir rommet ekstra karakter, samtidig som de sørger for god belysning. Det er også rikelig med lys fra store vindusflater med skyvedør ut til den flotte terrassen. Terrassen er på ca. 19 kvm og byr på grønt utsyn og gode solforhold. Stuen har en effektiv planløsning som er enkel å møblere. Her er det god plass

til sofaseksjon, TV-benk og spiseplass.

Pent og velholdt kjøkken fra 2018, med flott innredning i heltre samt benkeplate i heltre. Benkeplaten gir rikelig med arbeidsplass og ble pusset og lakket i 2025. Kjøkkenet byr på integrert stekeovn, nedfelt platetopp med komfyrvakt og rustfri oppvaskkum med avrenningsfelt. Videre har kjøkkenet frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Over kokeplassen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom av cirka samme størrelse. Begge rommene vender mot rolig bakhage og fungerer godt som hovedsoverom, gjesterom/barnerom eller kontor. Her er det også god plass til garderobeskap.

Bad:
Pent bad fra 2018 med fliser på vegger og fliser med varmekabler på gulvet. Badet er innredet med nedfelt servant, overhengende speil og tilhørende belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har en nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser samt håndholdt dusjarmatur. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for oppvaskmaskin og elektrisk styrt vifte i taket.

Bod:
Leiligheten disponerer to boder på 1,8 kvm og 2,5 kvm.

Standard
Boligbygg med flere enheter

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
- Porten som er montert i rekkverk er vanskelig å åpne/lukke.
- Terrassebord og rekkverk har en del mosedannelse, trolig på grunn av alder og dårlig vedlikehold.
Konsekvens/tiltak:
- Porten må justeres slik at den blir lett å åpne/lukke. Terrassebord og rekkverk med mose på seg anbefales å skiftes da dette blir svært glatt i vått vær.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er større hull i veggen der hvor rørgjennomføringer til varmtvannstanken er og i veggen under vasken på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak:
- Skadene er for det meste kosmetisk og ligger skjult inni skap, det vil dog være synlig dersom skapene fjernes og bør da tettes i forbindelse med dette.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak:
- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år -Forventet brukstid på varmtvannsberedere er 20 år, denne tanken er nå 23 år.
- Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder. Det bør etableres tilfredsstillende avrenningsmulighet slik at eventuell lekkasje vann ikke renner ut i rommet og/eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.
- Flisfuger har riss/sprekker både i og utenfor dusjsone.
- Utskjæringer og hull til rørgjennomføringer på badet er ikke utført på korrekt måte ved rør til servant og utskjæring i flis av spyleknappen til toalettet. Sistnevnte er mer kosmetisk, mens rørgjennomføringene til servant er ikke tettet slik som det skal med en klemring eller en tettende pakning.
Konsekvens/tiltak:
- Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.
- Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.
- Sprekk/riss i fuger kan forårsake fuktskader i vegger og gulv. Skadene kan også være tegn på at det allerede er fuktskader bak flisene.
- Det må monteres mansjett rundt rør som går gjennom flis der hvor dette mangler for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på 9 mm fra undersiden av dørterskelen frem til den nedfelte dusjnisjen. Høyde på terskelen ble målt til 18 mm. Høydeforskjellene oppfyller ikke kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK10.
Konsekvens/tiltak:
- Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.
- Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Ved inspeksjon av bad/våtrom ble det avdekket at smøremembran er ført ned i sluket uten bruk av klemring.
Konsekvens/tiltak:
- Manglende klemring utgjør en betydelig risiko for vanninntrenging og lekkasje rundt sluket. Uten mekanisk sikring kan bevegelse i bygningsmassen, temperatursvingninger eller slitasje føre til at membranen løsner fra sluket, med påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner som resultat. Dette anses som en ikkefagmessig utførelse.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist stor svelling/fuktskader på servantskapet.
Konsekvens/tiltak:
- Det er såpass store skader på skapet at dette bør byttes.

Parkering
Aksjelaget har 70 parkeringsplasser som fordeles etter venteliste. Månedlig leiepris for parkering er 225 for vanlig plass, og 525 for plass med ladeboks.

Det er per 28.11.2025 7 på liste for vanlig plass og 16 på liste for ladeplass.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Malt soverom og entré.
- Pusset og lakkert benkeplate på kjøkken.

2018:
- Malt stuen.
- Kjøkken flyttet ut i stue.
- Bad pusset opp.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2018

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: Badet har blitt pusset opp av tidligere eier, mener det var gjort av kyndig personell, men som en vennetjeneste.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja det er gjort fort et par år siden uten funn av radon.

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

Beskriv: Vet at det tidligere har vært sølvkre, men har vært brukt feller og gift får og få disse bort.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det har vært disuktert å bytte bergvarme, uten at styret har landet på noen konklusjon.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/ murverk. Etasjeskillere i betong. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon av typen saltak tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget av takstkonsulenten. Innvendige vegger består av betong og treverk med malte flater og flis på bad. Vinduer er utført i tre med 2-lags isolerglass fra 2008, og balkongdør utført i tre med 3-lags isolerglass fra 2015. Utenfor kjøkkenet ligger en balkong i tre med impregnerte terrassebord og rekkverk i tre med en størrelse på ca 19m2.

Innbo og løsøre
Integrerte og frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinoppheng på soverom.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes via sentralfyranlegg med radiatorer.
Det er varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 569,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, internett, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift, vedlikehold m.m.

Herav:
Balkonglån: 1 251,38
Trappevask: 236,00
Felleskostnader: 2 513,68
Oppvarming: 568,80

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 307 628,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 230 510,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

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

Styret skriver i mail 28.11.2025:
Det er ikke vedtatt økning av fellesgjeld eller felleskostnader, annet enn KPI ved årsskiftet, og ikke planlagt gjennomføring av større arbeider.

Det er nylig gjennomført en energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen, som antakelig vil danne grunnlag for fremtidig vedlikeholdsplan.

Styret utreder muligheter for bergvarme, som eventuelt vil bli besluttet av generalforsamlingen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 245 129,-pr. 27.11.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207732850
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 22 129 595,00
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208277383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 10 264 717,00
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 408,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7112767

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 072 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

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

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

For barnefamilier er området godt tilrettelagt og boligen sokner til Bjørnsletta barneskole og ungdomsskole. Det er ellers et godt utvalg av barnehager i områdene rundt. For å nevne noen ligger Hasselkroken Kanvas Barnehage ca. 2 minutter gangavstand fra boligen og Mærradalen barnehage ca. 6 minutters gangavstand. Oslo international School ligger på Bekkestua i Bærum og har også svært enkel adkomst fra Ullernåsen T- banestasjon til Bekkestua T- banestasjon på ca. 10 minutter.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort og gjenpart av ferdigattest for eiendommen fra 1960.
Det foreligger ferdigattest for etterisolering og teglforblending datert 1994.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 2021.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet fra soverom til stue.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnummer: 2025/14370 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

Ullernchausséen 70 - oppføring av nytt klinikk- og protonbygg - Radiumhospitalet
Saksnummer: 2025/09155 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Ullernåsen t-banestasjon - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom
Saksnummer: 2025/12423 - Byggesak
Mottatt sak: 15.10.2025

Status: Under behandling

Ullernåsen - t-bane - Foreløpig sak
Saksnummer: 2025/04269 - Byggesak
Mottatt sak: 04.09.2025
Status: Under behandling

Pågående plansak:
Detaljregulering , Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet
Saksnummer: 2025/06737 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Statens vegvesen, Plan og utbygging øst 2, planlegger et gang- og sykkeltiltak langs Ring 3 mellom Monolitveien - Radiumhospitalet. Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et overordnet mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange.

Detaljregulering , Silurveien 41
Saksnummer: 2025/06876 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28.05.1986 - Dokumentnr: 31494 - Bestemmelse om bebyggelse

ang søppelskur

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant
Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke Basis - inkl Nordvik Ekstra S. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Pantesperre m/uråd ighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 888,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. januar 2026

Megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Megler 2
Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Tilstandsrapport

Boligbygg med flere enheter

Geologsvingen 67B , 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 516

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 05.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1027 **Referansenummer:** WO3975

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 49kvm + 2 kjellerboder på totalt 4kvm, med beliggenhet i 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1959. Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Åpen stue/kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte hvitmalte fronter og en benkeplate i heltre. Kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator. Det er oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/fryseskap som ikke er integrert. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, laminert benk samt overhengende speil og belysning, nedfelt dusjnisje med mosaikkflis, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Takhøyde i stue er 2,38m, entré 2,24m og soverom 2,37m.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere enheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2008. Bygningen har malt hovedytterdør i B-30 og 40db og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca 19 kvm. Balkongen er av trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Det er trerekkverk med en høyde på ca 79cm. Det er montert dobbel stikkontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Overflatene på vegger og gulv er fliser, mens taket er malt trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet med nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett, opplegg til oppvaskmaskin og elektriske varmekabler er installert i gulvet. Det er elektrisk styrt vifte i taket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår som tradisjonelt innredet med vinkelutforming. Innredningen består av heltre, profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp med komfyvakt og rustfri oppvaskkum med avrenningsfelt. Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap er ikke integrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer. Leiligheten oppvarmes via sentralfyranlegg med radiatorer. Det er varmekabler på bad. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra år 2000.

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

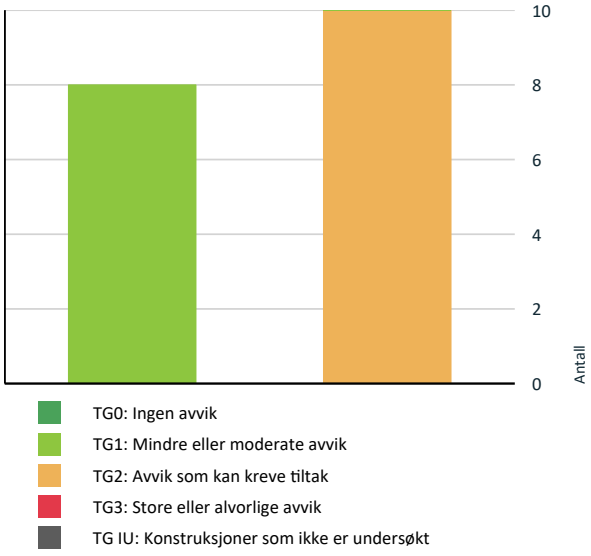
Boligbygg med flere enheter

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

Kjøkkenet er flyttet fra soverom til stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere enheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE ENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2008.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør i B-30 og 40db og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca 19 kvm. Balkongen er av trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Det er trerekkverk med en høyde på ca 79cm. Det er montert dobbel stikkontakt på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Porten som er montert i rekkverk er vanskelig å åpne/lukke.

Terrassebord og rekkverk har en del mosedannelse, trolig på grunn av alder og dårlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Porten må justeres slik at den blir lett å åpne/lukke.

Terrassebord og rekkverk med mose på seg anbefales å skiftes da dette blir svært glatt i vått vær.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er større hull i veggen der hvor rørgjennomføringer til varmtvannstanken er og i veggen under vasken på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadene er for det meste kosmetisk og ligger skjult inni skap, det vil dog være synlig dersom skapene fjernes og bør da tettes i forbindelse med dette.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
19mm fra hjørne til hjørne.
18mm innenfor 2 meter.

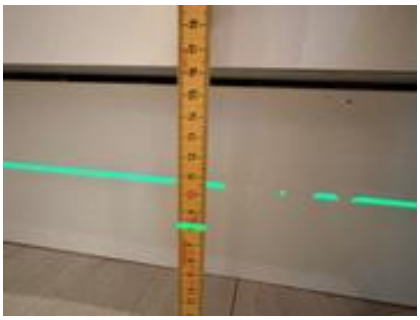
Stue/kjøkken.
26mm fra hjørne til hjørne.
15mm innenfor 2 meter.

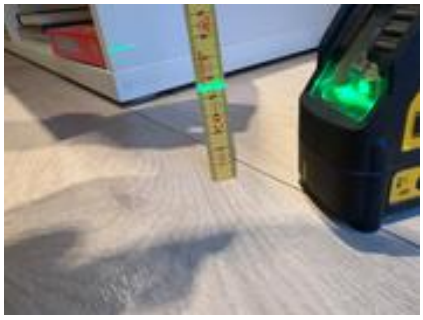
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

Merknad: Dør til ene soverom tar i karm, denne må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ukjent år og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er fliser, mens taket er malt trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet med nedfelt dusjnisje og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett og elektriske varmekabler er installert i gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser mens taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Flisfuger har riss/sprekker både i og utenfor dusjsone.

Utskjæringer og hull til rørgjennomføringer på badet er ikke utført på korrekt måte ved rør til servant og utskjæring i flis av spyleknappen til toalettet. Sistnevnte er mer kosmetisk, mens rørgjennomføringene til servant er ikke tettet slik som det skal med en klemring eller en tettende pakning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Sprekk/riss i fuger kan forårsake fuktskader i vegger og gulv. Skadene kan også være tegn på at det allerede er fuktskader bak flisene.

Det må monteres mansjett rundt rør som går gjennom flis der hvor dette mangler for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm. Nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser. Elektriske varmekabler er montert i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på 9 mm fra undersiden av dørterskelen frem til den nedfelte dusjnisjen. Høyde på terskelen ble målt til 18 mm. Høydeforskjellene oppfyller ikke kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK10.

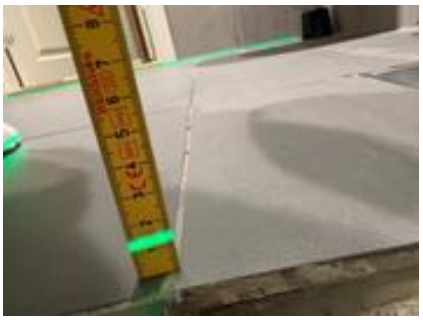
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

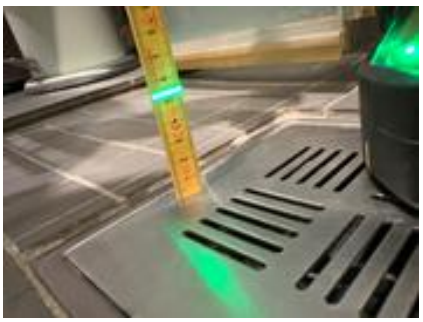
Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

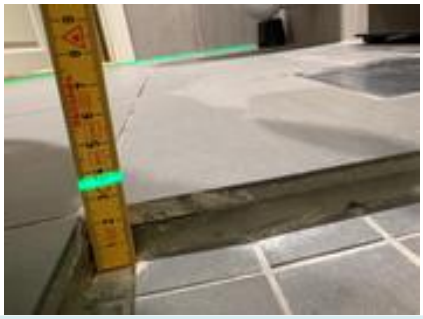
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.







Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Ved inspeksjon av bad/våtrom ble det avdekket at smøremembran er ført ned i sluket uten bruk av klemring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende klemring utgjør en betydelig risiko for vanninntrenging og lekkasje rundt sluket. Uten mekanisk sikring kan bevegelse i bygningsmassen, temperatursvingninger eller slitasje føre til at membranen løsner fra sluket, med påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner som resultat. Dette anses som en ikke-fagmessig utførelse.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist stor svelling/fuktskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er såpass store skader på skapet at dette bør byttes.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har en elektrisk styrt vifte montert i taket og tilluft i spalte under dør.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I allerede eksisterende hull i vegg mot dusjsone fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som tradisjonelt innredet med vinkelutforming. Innredningen består av heltre, profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp med komfyvakt og rustfri oppvaskkum med avrenningsfelt. Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap er ikke integrert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Fordelingsstammen er plassert i rørskap på badet.

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

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/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 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Leiligheten oppvarmes via sentralfyranlegg med radiatorer. Varmekabler på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år -Forventet brukstid på varmtvannsberedere er 20 år, denne tanken er nå 23 år. -Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
-Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenningsmulighet slik at eventuell lekkasje vann ikke renner ut i rommet og/eller trenger inn i konstruksjonen.



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.

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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.
   1959 El.anlegget er oppgradert etter byggeår men når dette har skjedd er ukjent.

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?
   Ukjent

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?
   Ukjent

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 Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

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





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

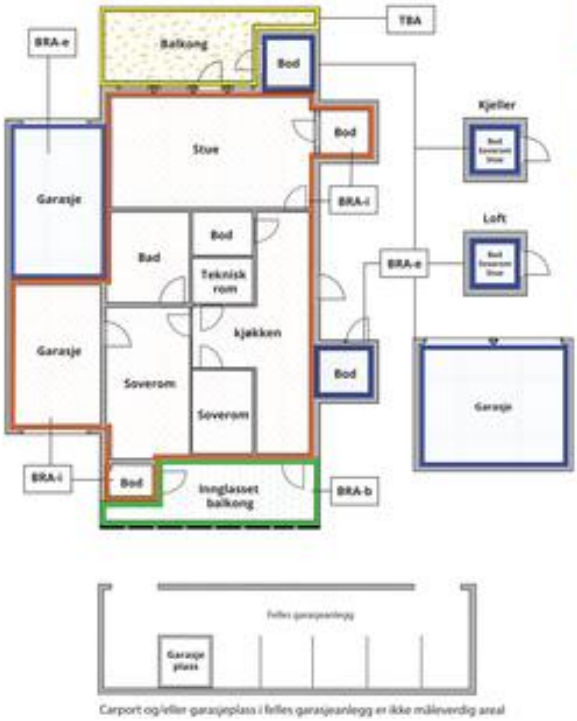
Hva er måleverdig areal?

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 felles garasjeanlegg 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere enheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	49			49	19
Kjeller		4		4	
SUM	**49**	**4**			**19**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Takhøyde i stue er 2,38m, entré 2,24m og soverom 2,37m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet fra soverom til stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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)**
Boligbygg med flere enheter	49	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Peter Hjort	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	516		0	44072.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Geologsvingen 67B

Hjemmelshaver
Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
921447264		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Geologsvingen 67B med kort vei til skoler, barnehager og butikker, samt umiddelbar nærhet til T-bane stasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig asfaltert vei.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Om tomten

Stor og åpen fellestomt pent opparbeidet og beplantet - sittegrupper, lekeområder for barn m.m.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.11.2025		Ikke vist		Nei
Forretningsførerinfo	27.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hjort, Peter	9578-5997-4-3757229	2025-12-30 16:46:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. des. 2025

Oppdragsnummer
36-0458/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geologsvingen 67B, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Peter Hjort

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2018

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?
Nei

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: Badet har blitt pusset opp av tidligere eier, mener det var gjort av kyndig personell, men som en vennetjeneste

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

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

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

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

Nei

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

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja det er gjort fort et par år siden uten funn av radon

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.

Ja

Beskriv: Vet at det tidligere har vært sølvkre, men har vært brukt feller og gift får og få disse bort.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært disuktert å bytte bergvarme, uten at styret har landet på noen konklusjon

---

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: 36-0458/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hjort, Peter	**2025-12-30**

Identifikasjon

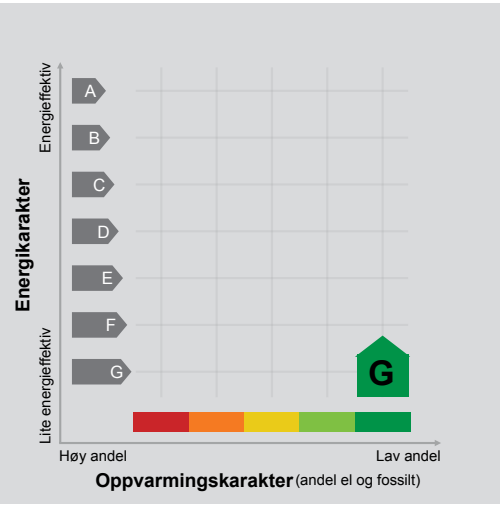
bankID Hjort, Peter

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geologsvingen 67B
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80070993
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-236639
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0458/25 . Vår ref.: 7388-1-125 Dato: 27.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ullern Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921447264
Aksjonær:	Hjort, Peter
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	125
Aksjeboenhetsnumer:	00066
Adresse:	Geologsvingen 67 B, 0380 OSLO
Aksjenummer:	62
Gnr.	28
Bnr.	516

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7112767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er gjennomført rehabilitering av eksiterende balkonger i blokkene. I tillegg er det satt opp 11 nye balkonger, se innkalling og protokoll fra generalforsamling 26 mai 2015. Prosjektet er ferdigstilt. Det er etablert 6 p-plasser for El-bil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade Garasjene i boligselskapet er knyttet til 2 frittstående eksterne garasjelag. Garasjene er prviat eide og kan følge ved salg, de kan ikke omsettes til andre enn aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Kontakt styret styret@oubs.no ved eventuelle spørsmål. P- plasser til leie. Ingen p- plasser følger med ved overtagelse av leilighet/rekkehus. Kjøper må søke om p -plass til styret@oubs.no - Gjelde kat 002. Vedtektsendring av ¤3 på generalforsamling 13.06.17. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Det er altså melding

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207732850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	22 129 595,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **Obos-Banken AS**

Lånenr.:	98208277383
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	10 264 717,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 901,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	1 300,00	1 251,38 fra 01.01.2026
Trappevask	236,00	
Felleskostnader	2 417,00	2 513,68 fra 01.01.2026
Oppvarming	948,00	568,80 fra 01.01.2026

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:	25,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 110,-
Annen formue:	3 408,-
Gjeld:	149 513,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207732850
Restsaldo:	198 415,92
Kapitalkostnader:	1 250,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208277383
Restsaldo:	46 713,25
Kapitalkostnader:	294,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 245 129,17,-, pr. dags dato.

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7388
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7388

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Nærmere om gjennomføring

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

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

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

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

Saker til behandling

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

5. Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

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

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

9. Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

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

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

12. Forslag fra beboer angående vaktmester

13. Fastsettelse av honorarer

14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Forslag fremmet av:
Greger Wedel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Forslag fremmet av:
Kathe Kittelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Bilde1_kittelsen.png

4. Bilde2_kittelsen.png

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret, begrunnelser for forslagene:

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

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

---

Sak 11

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Forslag fremmet av:
Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Sak 12

Forslag fra beboer angående vaktmester

Forslag fremmet av:
Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTER kostnad vaktmester

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

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

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000

Gressklipper 25.000

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

Styrets innstilling

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

Økonomi:

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

Ferieavvikling og annet fravær:

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

Oppfølging:

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

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

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

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

Forslag til vedtak

Vi ansetter fast vaktmester.

Vedlegg

5. Bilde1_olafsen.png

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Kanditat 1

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

- Kandiat 2

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

- Kandidat 3

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

- Kandidat 4

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

- Kandidat 5

Vedlegg

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

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 – Øvre Ullern boligselskap AS

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

Økonomi - kapitalinnkalling

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

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

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

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

Utbedring av vannledning, Geologsvingen 2-4

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

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

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

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

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

Drift og vedlikehold VVS

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

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

Utskifting av termostatkraner

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

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

Brannteknisk tilstandsanalyse

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

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

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

Utskifting av dørpumper

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

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

Radon

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

Ny strømavtale

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

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

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

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

Ny vaktmesteravtale

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 12.05.2025
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Gina Kristiansen Borgersrud	Karim Boudden	Anders Hafsett Gullerud
Cecilie Eskild	Marianne Måseide	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

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

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Brensel:

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

Trappevask:

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

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 16
BYGNINGER

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

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

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

container		
Tilgang 2024	55 000	
Avskrevet tidligere	0	
avskrevet i år	-18 333	
		36 667
gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-50 439	
		1
vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
bygning		
Tilgang 1954	3 345 000	
Avskrevet tidligere	0	

avskrevet i år	-33 450	3 311 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 348 219**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-51 783**

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

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

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

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



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



Vedlegg 5 til sak 12. Forslag fra beboer angående vaktmester



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

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

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2025

Valg av styre

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

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

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

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

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

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

<u>Status for dagens styre er:</u>

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

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – på valg

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – ikke på valg

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

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

Valgkomiteens innstilling:

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

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

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

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

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

Presentasjon av nye kandidater til styret:

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

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

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

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

Valg av valgkomité

Status for dagens valgkomité:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – på valg

Valgkomitéens innstilling:

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

[nytt medlem] – velges for ett år

Kristin Strømseng Nikolai Åsen Magnussen Mona Christensen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

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

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag fra beboer angående vaktmester

Vi ansetter fast vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kanditat 1

Nestleder (kun 1 skal velges)

☐ Kandiat 2

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 3

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 4

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kandidat 5

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Fremmet av: Greger Wedel

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

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

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

6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Fremmet av: Kathe Kittelsen

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

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

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

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

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

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

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

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

Styret, begrunnelser for forslagene:

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

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

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

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

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

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

9. Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Kjell Chr. Helland

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

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

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

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

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

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

12. Forslag fra beboer angående vaktmester

Fremmet av: Bente Sjøvaag Olafsen

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VAKTMESTER kostnad vaktmester

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

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

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000

Gressklipper 25.000

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

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

Økonomi:

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

Ferieavvikling og annet fravær:

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

Oppfølging:

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

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

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

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

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

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

13. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kristiansen Borgersrud (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Hafsett Gullerud (23 stemmer)

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

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Kopperud (13 stemmer)

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

Valgkomite (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Mona Christensen
Nikolai Åsen Magnussen

Møteleder: Gina Kristiansen Borgersrud /S/
Protokollvitner: Martin Øksne /S/ og Greger Wede /S/

VEDTEKTER

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

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

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

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

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

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	**Aksjenummer**
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått

samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På utearealet må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller

fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig.

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.
Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens

erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring.

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell årsberetning~~en~~ fra styret
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar
- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

ORDENSREGLER
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

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

1. FRIAREALER

1.1 Motorkjøring er forbudt på alle stikkveier.

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

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

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

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

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

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

1.8 Ballspill skal fortrinnsvis skje på lekeplassen.

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

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

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

3. BANKING / LUFTING

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

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

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

3.4 Utlufting må aldri skje mot oppgangene.

4. VASKERIET

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

5. OPPGANGER, KJELLER, LOFT OG ANDRE FELLESROM

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

5.2 Alle typer brennbart materiale og / eller gjenstander må aldri hensettes i

noen fellesrom (oppganger, kjeller, loft, osv.).

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

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

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

5.6 Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av :

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

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

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

6. RO OG ORDEN

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

7. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

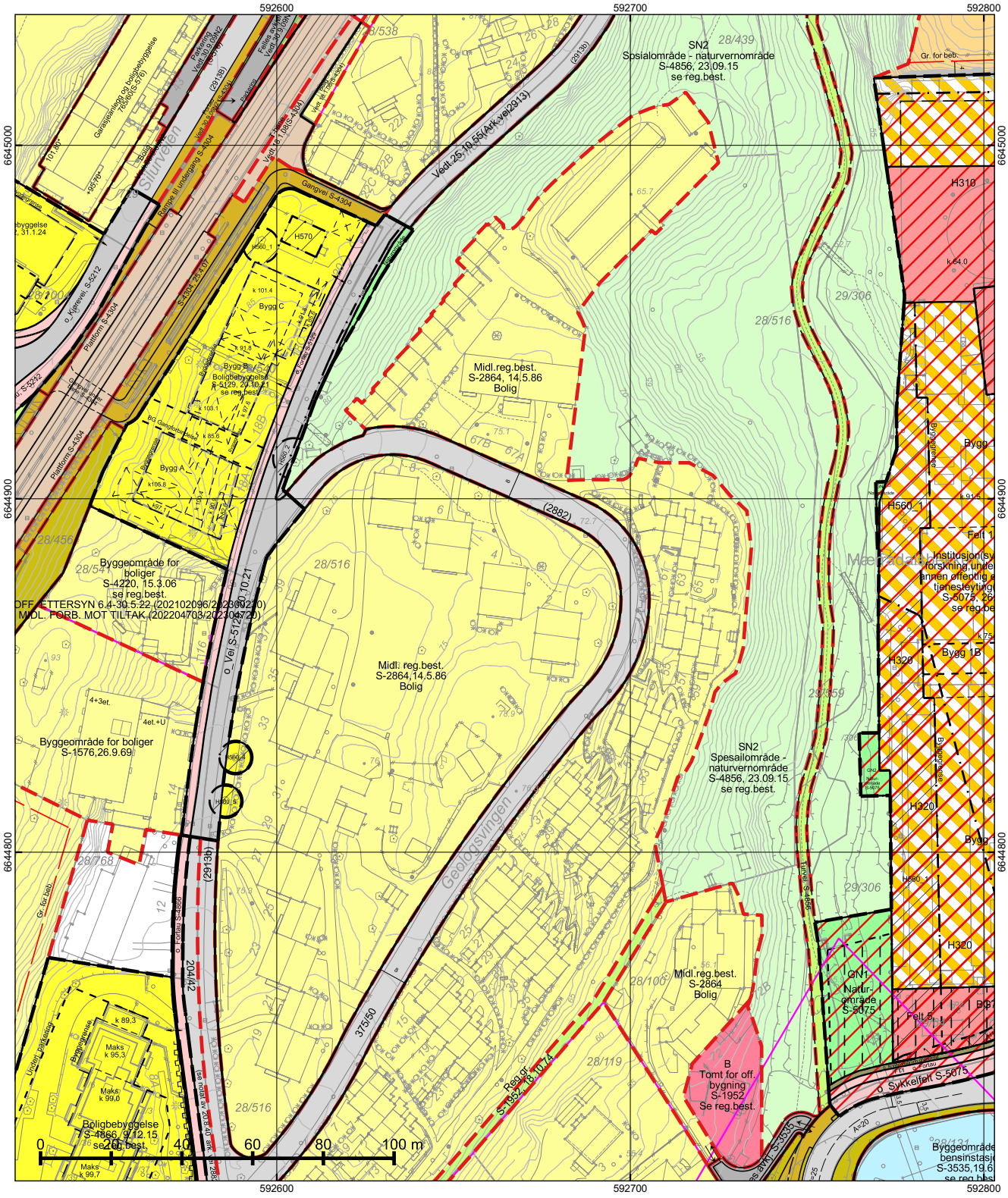
7.8 Beboerne er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslukningsutstyr (husbrannslange eller pulverapparat 6 kg.), samt røykvarslere i leiligheten.

7.9

8. FREMLEIE

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

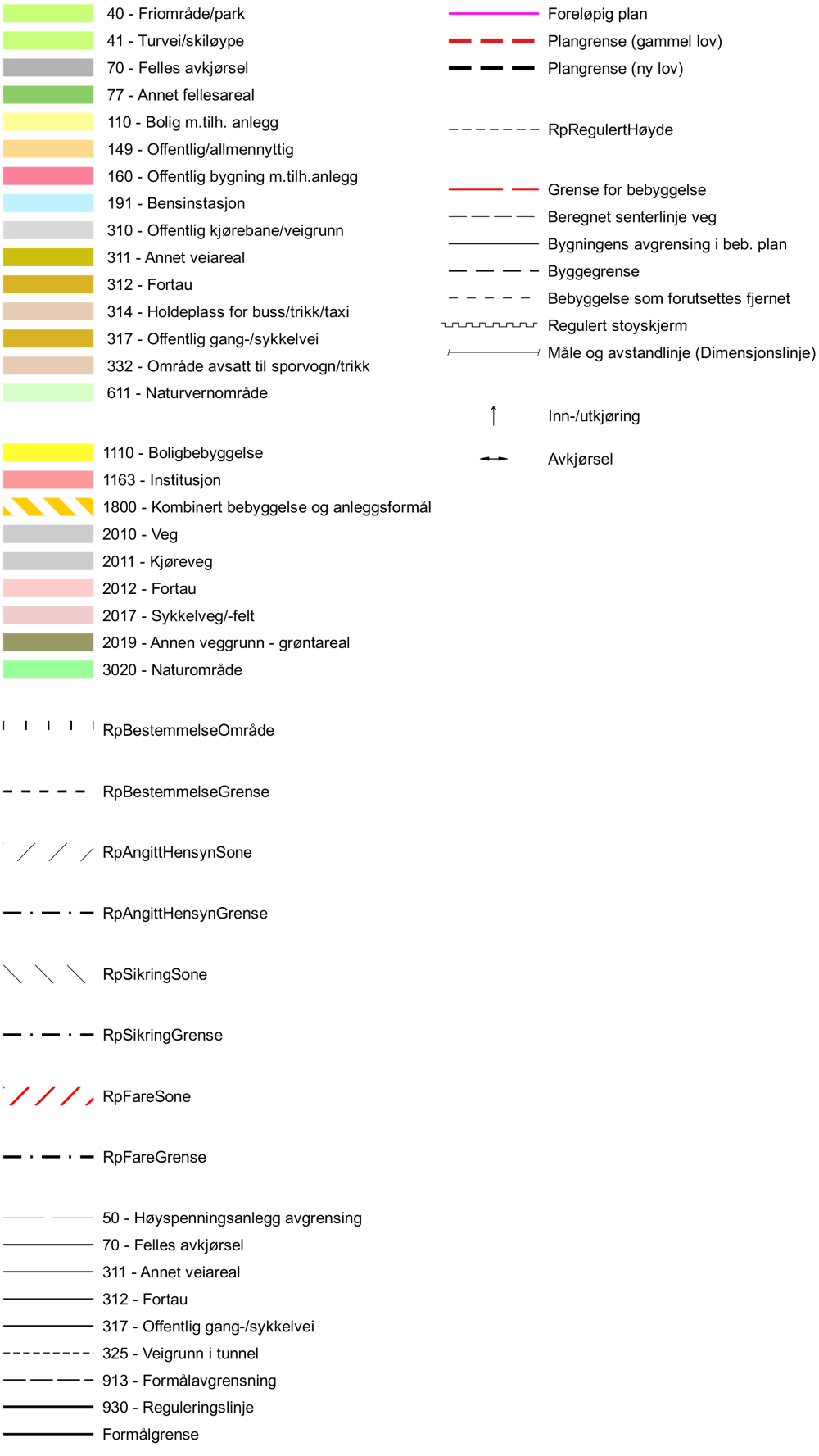
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

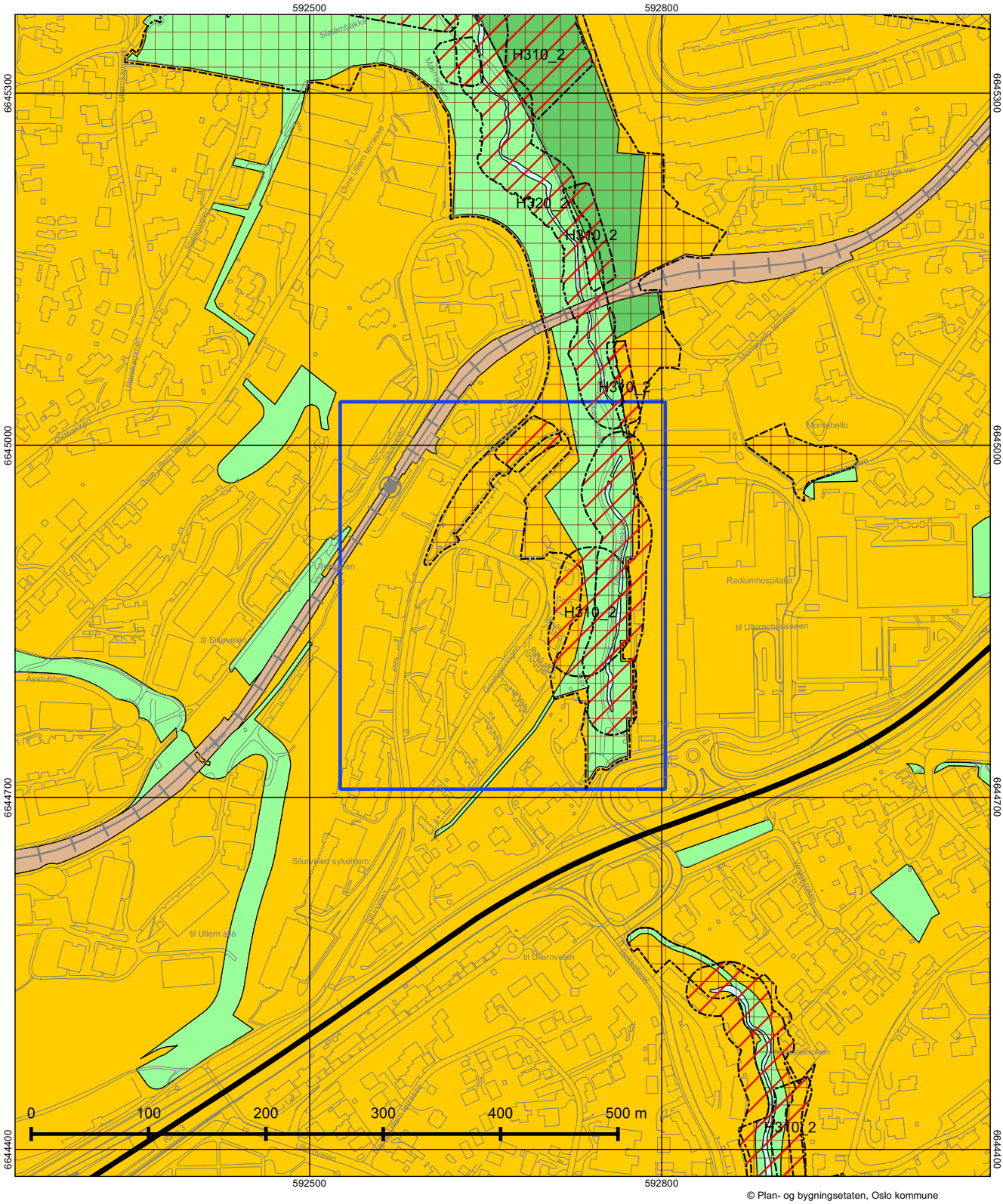
PlottID/Best.nr: 150277/ 86522922
Deres ref.:
Adresse: Geologsvingen 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/516

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150277/86522922
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Silurveien 13

0380 OSLO

Dehlie, Erling Chr.
c/o Kr. Stensrud & Søn AS
Pb 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9203099G4	94/67

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	3. januar 1994

Arbeidssted : 028/0516 Geologveien 67
Byggherre : Øvre Ullern Boligselskap A/S, Silurveien 13, 0380 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig ved hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.05.2021
	201508737 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse: GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39
Eiendom: 28/516/0/0
Tiltakshaver: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Geologsvingen 2-8 - 67 -Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som medfører etablering av nye utenpåliggende balkonger, mottatt 26.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201508737			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	15313	30.12.2015	6/7
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/11
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/12
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 112	30.12.2015	6/13
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 124	30.12.2015	6/14
Typisk etasjeplan, Silurveien	A 120	30.12.2015	6/15
Fasade vest, Silurveien 19-39	A 121	30.12.2015	6/16
Fasade sør, Silurveien 19-39	A 122	30.12.2015	6/17
Fasade nord, Silurveien 19-39	A 123	30.12.2015	6/18
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 67	A 130	30.12.2015	6/19

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

Snitt A-A og fasader, Geologsvingen 67	A 131	30.12.2015	6/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

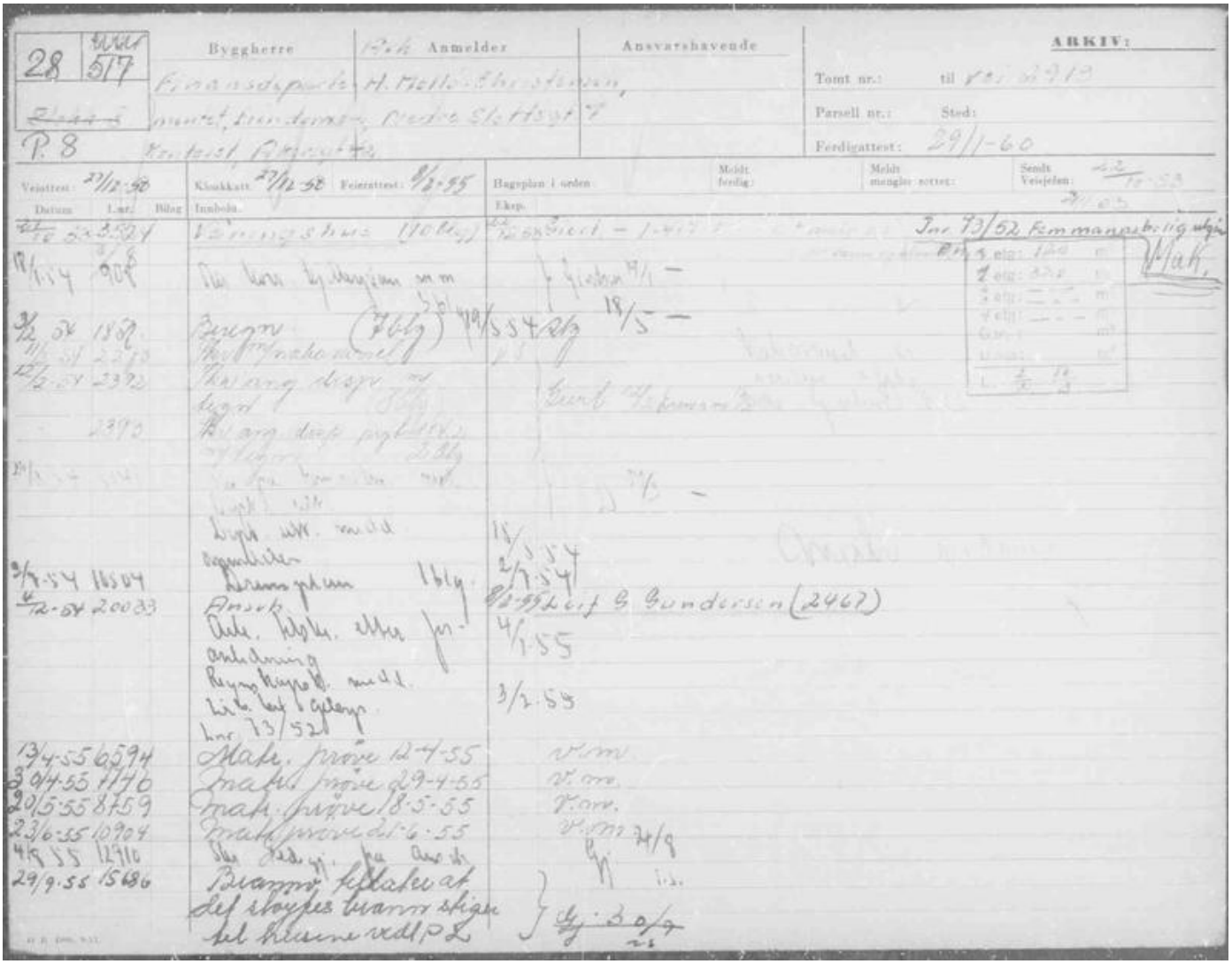
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO



28 | 517

Byggherre: Finansdepartementet

Anmelder: H. Holt-Christensen, murermester, Dronningensgt. 7

Ansvarshavende: Kontorist Ringnes

ARKIV:

Tomt nr.: til Nr. 2419

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 29/1-60

P. 8

Veiattest: 27/12-56 | Klokkatt: 27/12-56 | Ferdigattest: 9/2-55

Bygeplan i orden | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veiejelen:

Datum | Lnr. | Bilag | Innhold | Ekspedert

Innr. 73/52 Firmannsbolig m.fl.

Bygn. 1 etg: 140 m²

1 etg: 32 m²

2 etg: — m²

3 etg: — m²

Kjell: — m²

Uthus: m²

L. 2/6 13/3

Mak.

Bygn. (Pl.) 19/5 54 Pl.

Kjøkken 19/5 —

Bygn. 1882

Kjøkkenbenker

Kjøkken

Bygn. 2372

Kjøkken

Bygn. 2372

Kjøkken

Bygn. 2372

Kjøkken

Bygn. utv. m.m.

Kjøkkenbenker

15/3 54

Kjøkken

2/7-54

3/9-54 16504

Kjøkken 1blg.

4/12-54 20033

Ansvh.

Dekk. klokk. etter fyr-anordning

4/1-55

Rørgj. kjøpe k. m.m.

Lnr. 73/52

3/2-55

13/4-55 6594 Mak. prøve 12-4-55 V.m.

30/4-55 11710 Mak. prøve 29-4-55 V.m.

20/5-55 8759 Mak. prøve 18-5-55 V.m.

23/6-55 10904 Mak. prøve 21-6-55 V.m. 24/9

4/9 55 12716 Ikke ferdig pga. Arb. tv.

29/9-55 15686 Brannv. forlater at det skoyles varm skjen

Det kreves vedl. P.L.

Gj. 30/9

21

29-1-1960.

/HR.

Gnr. 28, bnr. 514, C. Ullern terrasse, blokk B. 53/3524.
Nybygg. 9-12-1959.
Vaningshus.
Finansdepartementet, eiendomskontoret, Akersgt. 42, Oslo.
Ark. H. Mollé-Christensen, N. Slottsgt. 7, Oslo.
Sivilingeniør Leif G. Gundersen, Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Distriktsingeniør
Stein Slaata

Geologsvingen 67B

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	13 min gange, 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	14 min gange, 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	17 min gange, 1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	19 min gange, 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	19 min gange, 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min gange, 1.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min bil, 5.1 km

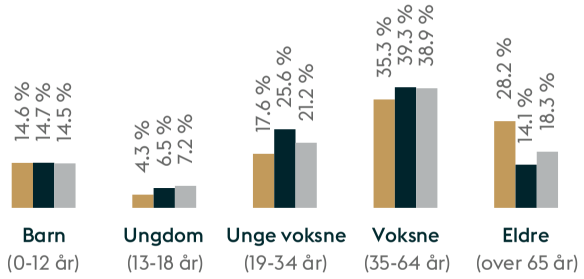
Offentlig transport

Ullernåsen	Linje 1, 2, 3, 5	4 min gange, 0.2 km
Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	10 min gange, 0.8 km
Ullern	Linje 13	14 min gange, 1.2 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min bil, 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min bil, 10 km

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	6 min gange, 0.5 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	80 barn	10 min gange, 0.8 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	12 min gange, 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bestum skole	13 min
Ullern Tennisbaner	14 min
MOVA Ullern	10 min
Velværelset Treningsstudio	23 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



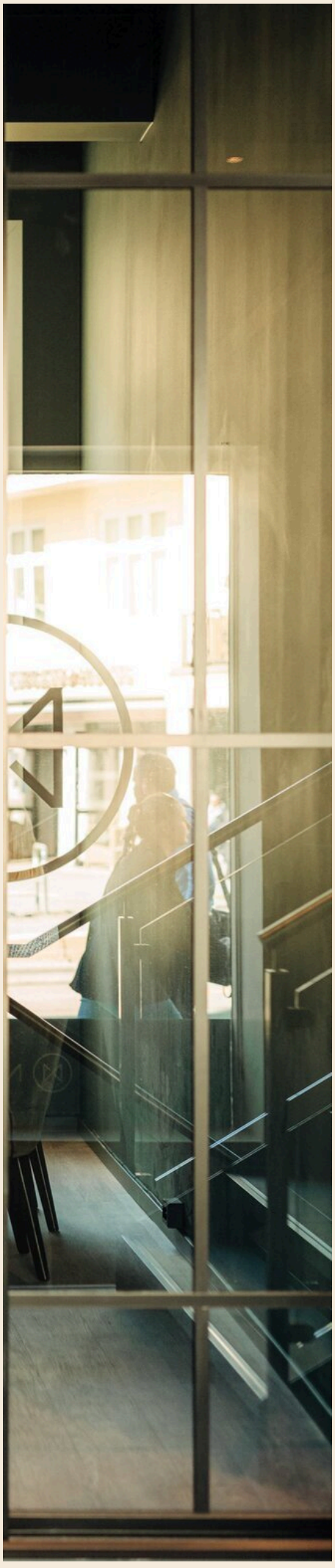
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

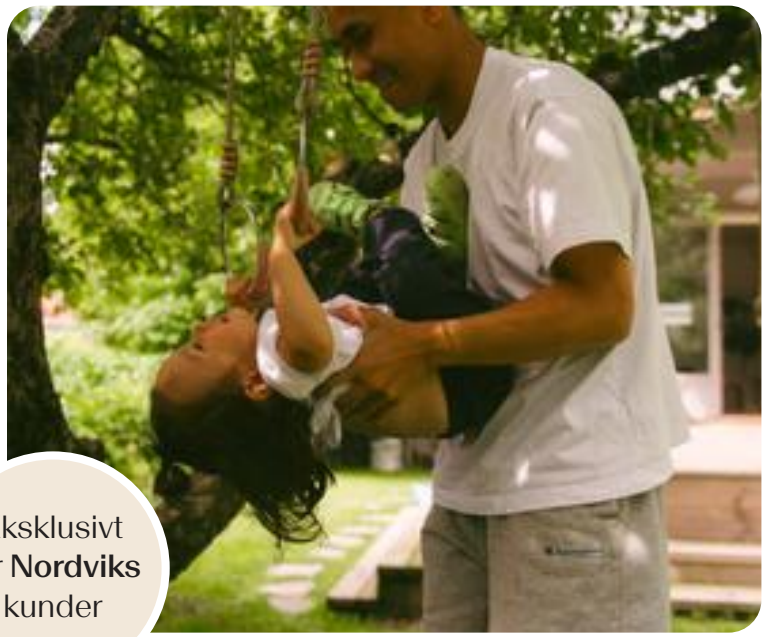


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0458/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geologsvingen 67B 0380 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Carlyle
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489



Fredrik Hyldmo
Eiendomsmegler
Bislett Eiendomsmegling AS
f.hyldmo@nordvikbolig.no
412 66 024

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: