NORDVIK

Åsjordet 1C

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsjordet 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
28	Om boligen
40	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
103	Vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker hjørneleilighet fra 2017. Solrik og stor terrasse på 25m². Høy standard. Lav felleskostnad. G.plass. Heis.

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**163 080,-**
Totalpris	**6 563 080,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 079,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

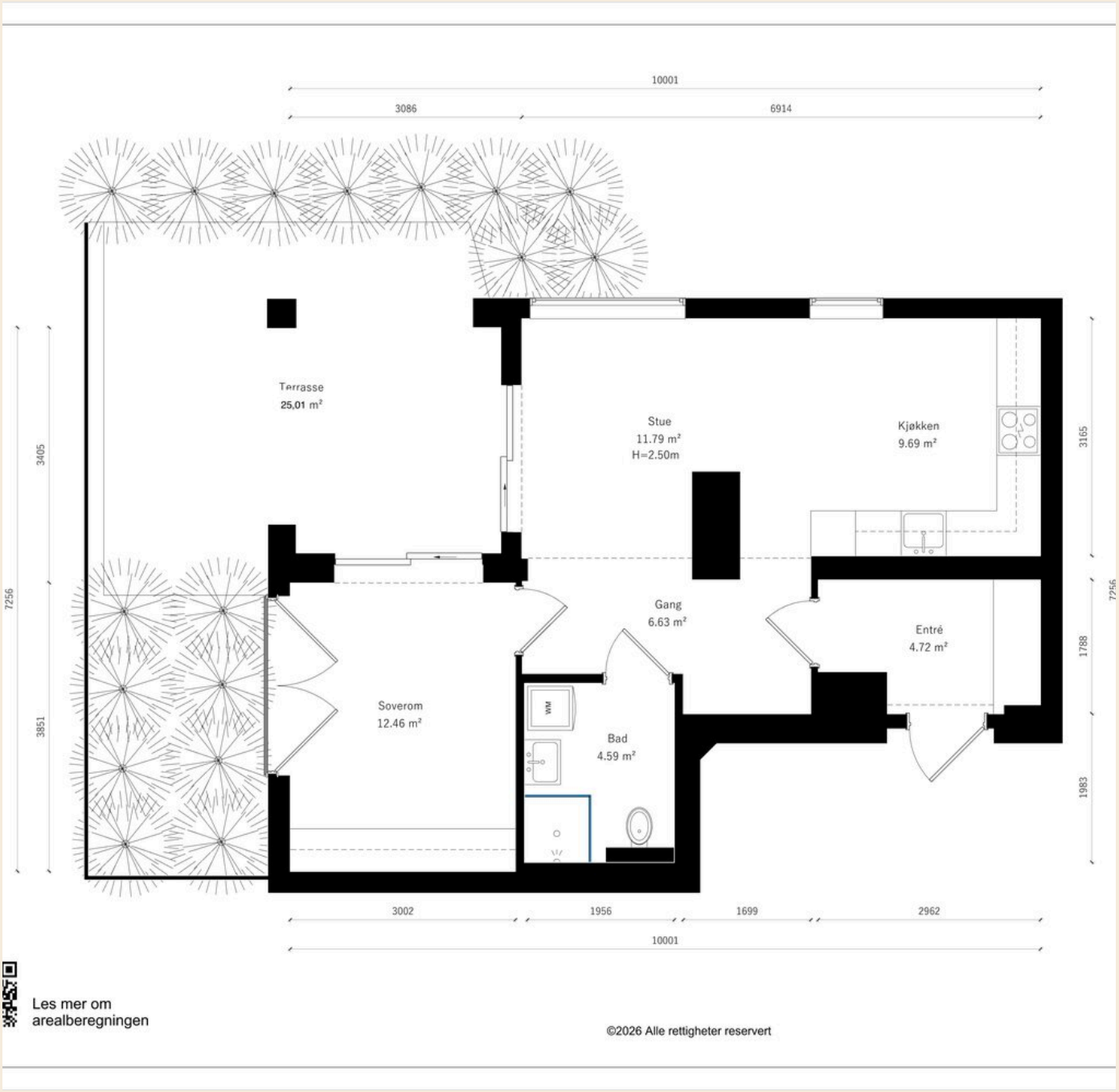
Velkommen til denne særdeles innbydende og lekre 2-roms leiligheten med et gjennomført og delikat uttrykk. Leiligheten kan skilte med en sosial og funksjonell planløsning, gode lysforhold, høy standard og en stor, skjermet terrasse. Det medfølger garasjeplass og bod i kjeller.

Boligen ligger i et grønt, rolig og skjermet område langs en lite trafikkert vei, med kort vei til både natur og byliv. Åsjordet T-banestasjon er kun ett minutts gange unna, med ca. 12 minutters reisetid til Majorstuen.

Moderne standard med høy komfort
Solrik nord/vestvendt terrasse på 25m²
Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
Romslig soverom med stor garderobe
Moderne bygg fra 2017 m. heis
Veldrevet sameie og lave fk
Vannbåren gulvvarme
Balansert ventilasjon
Stor kjellerbod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert





































Terrassen er nordvest-vendt og har sol fra rundt kl. 14.30 til ca. kl. 20.00 store deler av sommerhalvåret





Det er rikelig med plass til å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster

Boligen ligger i et grønt, rolig og skjermet område langs en lite trafikkert vei, med kort vei til både natur og byliv







Det er utendørs dobbel stikkontakt og utendørsbelysning





Her kan man kan nyte sol store deler av dagen og ha stor fleksibilitet mellom ute- og innerom

Terrassen ligger skjermet til hvor man kan nyte rolige omgivelser i grønne og naturskjønne omgivelser




AEG







Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er mulig å legge opp strøm fra strømskap i kjelleren for å installere ladeboks.





Her bor du i stille og tilbaketrukne omgivelser, samtidig med T-bane stasjonen like i nærheten

Flotte fellesarealer med pent opparbeidede grøntområder og lekeplass






1C

Åsjordet 1C

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	**2 min** 0.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 149 elever, 15 klasser	**8 min** 0.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	**12 min** 1 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	**12 min** 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	**10 min** 0.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**17 min** 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**7 min** 3.5 km

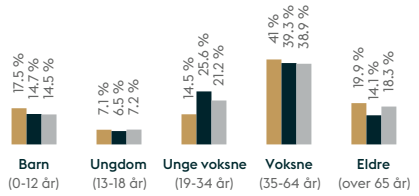
Offentlig transport

Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	**4 min** 0.3 km
Blokkajordet Linje 23	**7 min** 0.6 km
Sollerud Linje 13	**13 min** 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**7 min** 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 10.3 km

Barnehager

Kjosjordet barnehage (1-5 år) 43 barn	**5 min** 0.5 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år... 78 barn	**7 min** 0.6 km
Skogfuglen barnehage (1-5 år) 57 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullernåsen vestre	1 172	494
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Bjørnsletta skole	3 min
Skogfaret Vel	6 min
MOVA Ullern	7 min
Velværelset Treningsstudio	17 min

«Veldig trivelig boområde, særlig for barnefamilier. Noen av våre beste venner er vi blitt kjent med her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0189/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsjordet 1C, 0382 OSLO
Gnr 28, bnr 468, snr 26 i Oslo kommune

Selgere
Vetle Andersen
Rikke Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
1 700,- (Eierskifte garasjeplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 080,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 563 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 576 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,38m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,07m.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra rundt kl. 14.30 til 20.00 store deler av sommerhalvåret.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, gang og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 9 m².

Det medfølger en garasjeplass (nr. 20) i garasjeanlegget i u.etg. Garaseplassen er en romslig endeplass. Det er mulig å installere elbillader om ønskelig.

Standard
Entré
Boligen ligger fint til i første etasje, med enkel adkomst til leiligheten. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Det er god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe. Overflatene er malt i flotte farger, gulvet er dekket med behagelig gulvteppe med gulvvarme, og det er downlights i taket. Leiligheten bærer for øvrig et gjennomført og delikat preg med god standard fra 2017 – her ligger alt til rette for et godt og enkelt liv!

Stue
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Stuens hjørneplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres etter eget ønske. Fra stuen er det utgang til leilighetens skjermede og hyggelige uteområde, som på varme vår- og sommerdager vil fungere som en naturlig forlengelse av stuen. Overflatene er malt i nydelige fargetoner, og gulvet er dekket med lekker parkett med gulvvarme.

Fra stuen er det utgang til en stor og herlig nordvestvendt terrasse på ca. 25 m² med skjermet beliggenhet, hvor man kan nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom. Terrassens gode størrelse og utforming skaper mulighet for flere hyggelige sosiale soner. Her er det god plass til en stor og komfortabel sofagruppe, samt spisebord og grill. Selger opplyser at terrassen har sol fra rundt kl. 14.30 til ca. kl. 20.00 store deler av sommerhalvåret.

Kjøkken
Lekkert kjøkken som ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Det er god plass til spisebord. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen fra Arens har lekre hvite fronter, benkeplate i kompositt med underlimt vask og fliser over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad
Leiligheten har et delikat, helfliset baderom fra 2017 med en moderne og stilren utførelse. Badet er av god størrelse og er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, speil med integrert belysning samt opplegg for vaskemaskin. Videre er det behagelig gulvvarme, downlights i taket og mekanisk avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Soverom
Svært delikat soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En stor garderobeløsning med forheng sørger for rikelig med oppbevaringsplass. Hjørneplasseringen gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Den franske balkongen og utgangen til den flotte terrassen skaper en naturlig forlengelse av rommet. Soverommet er malt i en nydelig fargetone, og gulvet er dekket med lekker parkett med gulvvarme.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen har strømuttak og det er mulighet for å installere ladebok ved å trekke strøm fra strømskap til plassen. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Sameiet Ullern-View har egen gjesteparkering med 1-2 plasser (avhengig av størrelsen på bil). Disse skal kunne benyttes av gjester til eiere i sameiet. Intensjonen er at dette skal være parkering av kortere varighet. Plassen kan også benyttes til bilvask for sameiets seksjonseiere, men parkeringsbehov har prioritet. Boder og parkeringsplasser er på privat eiendom tilhørende sameiet og kan kun omsettes og leies ut innenfor sameiets medlemmer

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er lagt ny fuge av estetiske hensyn.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgitt i salgsoppgave ved nåværende eiers kjøp: Flislagt bad med malte plater med downlights i himling. Badet har fall fra topp terskel til sluk på > 25 mm. Plastsluk i nedsenket dusjsone, med klemring og membran. Innredning med veggmontert toalett, servant med skuffeløsning, dusjhjørne med innfellbare vegger og opplegg for vakemaskin. Det er flexit ventilasjonssystem, med avtrekk via ventil i himling og tilluft med flat terskel.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest elektro har trukket strøm til bod, januar 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest elektro. Det har blitt trukket strøm fra strømskap og inn i boden i kjelleren, og deretter installert stikkontakt. Januar 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er stikkontakt på parkeringsplassen i parkeringsgarasjen. Vi tror dette ble gjort av utbygger da bygget av nytt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, det er har blitt presentert på årsmøtene at det utføres kontroll på sameiets tekniske anlegg med jevnlig intervaller, som varmtvannsbereder, heiser og sentralfyr.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, forrige eier opplyste: Ja, radonmåling foretatt av Rentokil i 2019, ingen funn.

Feil og mangler
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: Skjeggkre observert i 2023. Anticimex la da ut åte/gift. Ingen skjeggkre eller andre kre observert etter dette.:

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Norsk takst i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2023.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja det bygges på adressen Åsjordet 3.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja, det bygges på adressen Åsjordet 3.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, fellesutgiftene økes med 5 % juli 2026.

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

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

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

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

Leiligheten er oppført over ett plan, i 1.etasje i en boligblokk over 3 etasjer og kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og en personheis med en kapasitet på 1125kil / 15personer. Leiligheten inneholder entré, gang, bad, soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning. Fra Stue/kjøkken og soverom fører balkongskyvedører ut til nordvest-vendt terrasse på ca. 25kvm. På soverom er det også tofløyet balkongdør med franskbalkong. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,38m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,07m. Leiligheten har balansert ventilasjon og varmes opp med gulvvarme.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak og flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw42 dB. Balkongskyvedør med

trekarm, treramme og 3-lags glass.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i skyvedørsgarderobe i entré.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom: Bad - Overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Registrerer riss/sprekker i flisfuger på gulv og vegger.
Anbefalte tiltak:
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.
Riss/sprekker kan komme av fukt i bakenforliggende konstruksjon og/eller bevegelser i konstruksjonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmesentral: TG-IU settes pga. manglende visuell kontroll
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

- Varmtvannsbereder:
TG-IU settes pga. manglende visuell kontroll
Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens
ansvarsområdet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin/tørketrommel følger ikke i utgangspunktet med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stua
- String-hylle på kjøkkenet
- Knaggrekke i gang
- Knaggrekke på soverom
- Skrivebord og hyllen over denne (kan vurderes solgt til neste eier)

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Grønn B - se vedlagt energiattest.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom

Det er felles varmesentral og varmtvannsbereder i sameiet.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i himling i gang.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6488 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 079,- pr. mnd.

Herav:
- A-konto varmt tappevann: 708,00,-
(Fremtidig endring: 467,00 fra 01.07.2026)
- Felleskostnader: 2 057,00,-
- TV/bredbånd: 314,00,-

Felleskostnadene inkluderer: A-konto varmtvann, tv/bredbånd (telia), kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Månedlige garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnadene.

Styret forslår en økning i innbetalingene til fellesutgifter med 5% fra andre halvår 2026 som reflekterer indeks økningene. På den måten opprettholder vi nåværende gode likviditet.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 515 688,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 062 750,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ullern View, orgnr. 919035854.

Om sameiet
Sameiet består av 39 eierseksjoner. Av disse er 30 seksjoner boligseksjoner betegnet som bruksenhet med en hoveddel og med tilleggsarealer. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningene, med egen inngang. I tillegg er det 4 seksjonerte boder og 5 seksjonerte garasjeplasser i garasjekjeller.

Boder og parkeringsplasser er på privat eiendom tilhørende sameiet og kan kun omsettes og leies ut innenfor sameiets medlemmer.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Sameiet har avtale om trappevask med Concluo.

Styret forslår en økning i innbetalingene til fellesutgifter med 5% fra andre halvår 2026 som reflekterer indeks økningene. På den måten opprettholder vi nåværende gode likviditet.

Planer for 2026/27
Pr dags dato har vi ingen større planer for utearealet vårt. Vi vil bytte ut noe av treverket på lekeplassen. Bl.a for å forhindre at småbarns fingre setter seg i klem i sprekkene. Styret har innhentet alternativt tilbud fra annen leverandør, men det forutsatte bruk av roboter til plenklipping.

Service på heisene ble gjennomført 2 ganger. En ekstra innkalling av service personell er en kostbar prosess. Vi hadde en 2 ekstra innkallinger i 2025 for heiser i B og C.

Åsjordet veien.
Gjelsten Bolig har reaktivert planer for Åsjordet 3. Vi har fått nabovarsel og invitert til å komme med merknader i en høring om Åsjordet-veien. Vi har sendt inn merknader til dette som dere har blitt informert om. Vi har spesielt kommentert at veien foran hos oss er en meget dårlig sikret som skolevei.
Bystyret har også vedtatt at veien foran hos oss skal bli offentlig og dermed med kommunalt ansvar for vedlikehold, brøyting etc.

Vi har fremdeles spørsmål om veien liggende i PBE som de ikke har svart på. Noen av punktene som vi har oversendt til PBE ble ikke besvart før anleggsarbeidene Å3 startet opp. Vi har derfor sendt en formell klage på dette til Statsforvalteren som ikke er besvart.
Gjelsten Bolig på Åsjordet 3 har startet opp anleggsarbeidene med fokus på opparbeidelse av bygge grop.
Gjelsten Bolig har oversendt planforslag til PBE for Åsjordet 9-13. De planene har blitt avslått av PBE to ganger. I det siste avslaget ble mange av våre argumenter om bla veitrafikk og sikkerhet for skolebarn brukt i avslaget.
Vi må forvente mye støy og trafikk i anleggsperioden

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Sameiet har 20 dager frist for styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån på selskap og leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 007,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 118 466,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 41 250,-

For budsjettet 2026 under posten drift og vedlikehold og andre driftkostnader er det budsjettert med tilsammen kr 534000,-til normalt vedlikehold og ekstraordinære reparasjoner. Styret har ingen forslag til spesielle oppgraderinger i 2026. Men har i budsjett antatt en ekstra hekk klipping. Ellers legges inn bla en ekstra utkalling heis og en ekstra utkalling garasjeport problemer.
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 486 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at det ble utført radonmåling i 2019 av foretatt, ingen funn.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv beliggenhet på Ullern/Åsjordet. Rolig og trygt. Grønt og sentralt.

Sameiet Ullern View har en ettertraktet beliggenhet i et etablert og grønt boligområde som kombinerer småhusidyll med lavblokkbebyggelse.

Innen kort gangavstand finner du et godt utvalg dagligvarebutikker blant annet Kiwi, Joker, Rema 1000, Coop Prix og Ullern Dagligvare med søndagsåpent. For den som ønsker større handleopplevelser ligger CC Vest på Lilleaker kun en kort kjøretur unna, med alt fra kjedebutikker til spennende spesialforretninger. Røa

sentrum ligger også nært og byr på flere butikker, kaféer og servicetilbud.

Bygget ligger på hjørnet av Åsjordet (en rolig blindvei) og Hoffsjef Løvenskiolds vei, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder som kan benyttes året rundt. Her har man Lysakerelva med idylliske turstier ned til Lysaker brygge og opp til Bogstadvannet, samt stier over Ullerntoppen og gjennom Mærradalen. Av idrettanlegg finnes Ullern Idrettsforening med et bredt spekter av aktiviteter som fotball, håndball, basketball, turn og bandy. Ullern Tennisklubb ligger ved Ullern kirke og tilbyr helårs banefasiliteter, i tillegg til en tennisbane på Ullernkollen. Her finner du også lekeplasser, idrettshall, treningssenter og kort vei til Oslo Golfklubb på Bogstad.

Av kollektiv transport finnes Åsjordet T-banestasjonen umiddelbar nærhet.

Barnefamilier vil sette pris på det gode skoletilbudet i området. Boligen sogner til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, som ligger i gangavstand. I tillegg finnes Ullern videregående skole og flere andre videregående skoler i nærheten. Området har et bredt utvalg både kommunale og private barnehager.

Dette er med andre ord et boligområde som kombinerer rolig småhusfølelse med sentral beliggenhet perfekt for både barnefamilier, aktive voksne og alle som ønsker å bo i et attraktivt, trygt og grønt område på Ullern.

Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder. Se Oslo kommune sine nettsider for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.06.2019.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsbestemmelse S-4818. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående bygge i området:

Åsjordet 3 - oppføring av tre leilighetsbygg
Saksnummer: 025/11865
Tillatelsen til endring omfatter etablering av bergvarmeanlegg. Det er to eksisterende energibrønner på eiendommen i dag, i tillegg skal det etableres to nye energibrønner. Kollektorslanger legges til teknisk rom (varmesentral, plan 0 hus 3B) hvor varmepumper med mer er plassert. Det er den 06.03.2025 gitt tillatelse til tiltaket omfatter oppføring av tre leilighetsbygg (bygg A, B og C), med 19 leiligheter og felles underjordisk garasje. Igangsettingstillatelse - Del 2, ble gitt 11.03.2026. Prosjektet er igangsatt og under bebyggelse. Estimert ferdigstillelse av boligene er sommer 2027.

Pågående plansak i området:

Åsjordet 9 - 11 - 13 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201705655 (2025/06906)
Planområdet består i dag av tre eneboliger og tilhørende garasje og hage som forutsettes revet. Planforslaget ønsker å tilrettelegge for ny boligbebyggelse i form av rekkehus fordelt på 4 rekker med gode uteoppholdsareal både på bakkeplan og på tak. Gangveien foreslås regulert til felles kjørevei.

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:

301/28/468/26:

22.10.1946 - Dokumentnr: 10301 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1948 - Dokumentnr: 9704 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1948 - Dokumentnr: 9704 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1948 - Dokumentnr: 9704 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1967 - Dokumentnr: 15793 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1969 - Dokumentnr: 8059 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541816 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:250
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541816 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1261
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:249
Bestemmelse om stikkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:250
Bestemmelse om stikkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 541816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1261
Bestemmelse om stikkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:468
Gjelder denne registerenheten med flere
01.06.2026 - Dokumentnr: 600288 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.11.2016 - Dokumentnr: 1084061 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/2966

16.11.2017 - Dokumentnr: 1282202 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/2965
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at det ble observert skjeggkre observert i 2023. Anticimex la da ut åte/gift. Ingen skjeggkre eller andre kre observert etter dette.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 300,-

Samlet skal selger betale kr. 141 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Åsjordet 1C
0382 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2017
BRA:	63 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	1	0	2

Supertakst

GNR: 28 BNR: 468 SNR: 26

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Åsjordet 1C
0382 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43492

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 grunnet riss/sprekker i flisfuger.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.6.2026	**2.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Vetle Andersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Rikke Føyen Bjerke**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åsjordet 1C, 0382 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**468**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0103**		
Byggeår:	**2017** - kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak og flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw42 dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 1.etasje i en boligblokk over 3 etasjer og kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og en personheis med en kapasitet på 1125kil / 15personer. Leiligheten inneholder entré, gang, bad, soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning. Fra Stue/kjøkken og soverom fører balkongskyvedører ut til nordvest-vendt terrasse på ca. 25kvm. På soverom er det også tofløyet balkongdør med franskbalkong. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,38m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,07m. Leiligheten har balansert ventilasjon og varmes opp med gulvvarme. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig med kun normal bruksslitasje uten behov for avvik utover normalt vedlikehold. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken	**0**	**0**	**25**
Kjeller	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**63**	**54**	**9**	**0**	**25**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Utover ovennevnte areal medfølger en garasjeplass på ca. kvm i felles garasjeanlegg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 25kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord er oljet hvert år etter at selger overtok.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Balkongskyvedør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Vinduer og balkongdører i PVC og 3-lags glass. Innvendig dører er hvitmalte og glatte, og ommammet glassdør mellom entré og gang. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw42 dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Dører og vinduer fungerer som tiltenkt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

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

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 6mm hele rommet og 5mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm hele rommet og 5mm over 2m.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Arens-kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter. 22mm tykk benkeplate i kompositt med underlimt servant i børstet stål og ett-greps krummet armatur fra HansGrohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper, men ikke komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsrør innvendig i leiligheten er av plast. Støpejernsrør mellom konstruksjonene.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør fungerer tilfredsstillende.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør fungerer tilfredsstillende.
Fordelerskap med stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i skyvedørsgarderobe i entré, Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider i leiligheten og ikke registrert noe tegn til avvik. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel). For ytterligere kontroll kan en NEK 405-2 elkontroll vurderes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Ved visuell kontroll registreres ingen tegn til avvik.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet. Selger informerer om at sameiet har jevnlig kontroll av anlegget.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i himling i gang.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Filter ble byttet i 2026.

Når var siste service på anlegget?

Filter ble byttet i 2026.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har balansert ventilasjon f.o.m. fungerer tilfredsstillende.
Aggregatet er plassert i himling i gang.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har 30x30cm fliser på gulv, og 10x10cm fliser på gulv i nedsenket dusjsone. 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuger på gulv og vegger.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Riss/sprekker kan komme av fukt i bakenforliggende konstruksjon og/eller bevegelser i konstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ett-greps krummet dusjarmatur fra HansGrohe. 60cm bredt servantskap med hvite høyglanslaminerte fronter og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur fra Hans Grohe.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt med kun normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet mekanisk ventilasjon og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vetle Andersen	9578-5995-4-3121260	2026-06-01 12:45:02
Rikke Føyen Bjerke	9578-5993-4-3744015	2026-06-01 12:39:09

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsjordet 1C, 0382 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Vetle Andersen, Rikke Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 1593945.1.4
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er lagt ny fuge av estetiske hensyn.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgitt i salgsoppgave ved nåværende eiers kjøp: Flislagt bad med malte plater med downlights i himling. Badet har fall fra topp terskel til sluk på > 25 mm. Plastsluk i nedsenket dusjsone, med klemring og membran. Innredning med veggmontert toalett, servant med skuffeløsning, dusjhjørne med innfellbare vegger og opplegg for vakemaskin. Det er flexit ventilasjonssystem, med avtrekk via ventil i himling og tilluft med flat terskel.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest elektro har trukket strøm til bod, januar 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest elektro. Det har blitt trukket strøm fra strømskap og inn i boden i kjelleren, og deretter installert stikkontakt. Janauar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er stikkontakt på parkeringsplassen i parkeringsgarasjen. Vi tror dette ble gjort av utbygger da bygget av nytt.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er har blitt presentert på årsmøtene at det utføres kontroll på sameiets tekniske anlegg med jevnlig intervaller, som varmtvannbereder, heiser og sentralfyr.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier opplyste: Ja, radonmåling foretatt av Rentokil i 2019, ingen funn.

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: Skjeggkre observert i 2023. Anticimex la da ut åte/gift. Ingen skjeggkre eller andre kre observert etter dette.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Norsk takst i 2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2023.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det bygges på adressen Åsjordet 3.

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?

Ja

Beskriv: Det bygges på adressen Åsjordet 3.

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: Fellesutgiftene økes med 5 % juli 2026.

---

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: 29-0189/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rikke Føyen Bjerke	**2026-06-01**	**Vetle Andersen**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Rikke Føyen Bjerke

Identifikasjon

Vetle Andersen

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0189/26 . Vår ref.: 7716-1-26 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ullern View
Organisasjonsnr:	919035854
Seksjonseier:	Andersen, Vetle
Medeier:	Bjerke, Rikke Føyen
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Åsjordet 1 C, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	28
Bnr.	468

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet har 20 dager frist for styregodkjenning kaoppeboen@hotmail.com Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Månedlige garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnadene.
- OBOS foretar evt. nøkkelbestilling (oef@obos.no). Seksjonseier belastes for dette, inkl. honorar til OBOS for bestilling.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Ingen lån på selskap og leilighet

Selskapets totale lån og vilkår:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 079,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt tappevann	708,00	467,00 fra 01.07.2026
Felleskostnader	2 057,00	
TV/bredbånd	314,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	136,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 007,-
Gjeld:	0,-

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: ullernview@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Kjære Nabo

Dere kalles formelt inn til årsmøte i Sameiet Ullern View 5**.mai 2026 kl 1830.**

Vi planlegger for et fysisk møte på **Bjørnsletta Skole**

Vi inviterer alle til å komme med forslag til arbeidsplaner 2026, eventuelle forslag til endringer i vedtekter og husordensregler samt forslag til 2 nye styremedlemmer og ett varamedlem (Bjørn Erik Rødser, Kjell Arne Oppebøen og Fatemeh Zainali er valgt til 2027 samt at varamedlem Jan Dybdahl er valgt for et år)

Svarfrist 12.mars 2026. Forslag sendes Styret.



SAMEIET ULLERN VIEW
Årsmøte 5 mai 2026

Til Seksjonseierne i Sameiet Ullern View

Denne dokumentasjonen til årsmøte 2026 sendes som e-post. Den inneholder årsrapport og revidert regnskap for 2025, forslag til arbeidsplan og budsjett for 2026 og forslag styresammensetning for 2026/2027.Dere finner også vedlagt vedtekter og husordensregler samt HMS dokumentasjon.

Styret planlegger for et fysisk møte på **Bjørnsletta Skole 5.mai 2025 kl. 1830**

Styret forventer at dere leser igjennom dette på forhånd. Oppsett på denne årsrapporten er tilsvarende tidligere år, men innhold redigert til årene 2025/26

Om dere har spørsmål til avklaringer på enkelte punkter ber vi om at dere tar kontakt med styret om det via mail. Svar fra styret blir fordelt til alle seksjonseierne. Spørsmål tar vi også opp på selve årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Styret sendte ut til alle seksjonseierne 26.februar 2026 forespørsel om eventuelle forslag til oppgraderinger/vedlikehold 2026. Videre invitasjon til eventuelle forslag til endringer i vedtekter og husordensregler og til styremedlemmer for 2026/27. Svarfrist var 12. mars 2026.

Ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Ullern View

Saksliste

1. Konstituering

   Valg av møteleder.

   1 person på årsmøtet velges til å skrive formell protokoll og 1 person som protokoll vitne.
2. Godkjenne årsrapport 2025

   Dokument vedlagt
3. Godkjenne årsregnskap 2025
   Dokument vedlagt
4. Revisors beretning
   Dokument vedlagt
5. Godkjenne årsplan og budsjett 2026
   Dokument vedlagt.
6. Godtgjørelse til styret.

   Ingen endring fra 2021
7. Vedtekter
   Dokument vedlagt. Ingen endringer fra 2021
8. Husordensregler
   Dokument vedlagt. To presiseringer foreslått.
9. Godkjenne HMS plan
   Dokument vedlagt.
10. Valg av styreleder og styremedlemmer for 2 år og varamedlem for 1 år.

Forslag vedlagt.

11. Informasjon om status Åsjordet-veien og Åsjordet 3

2. Årsrapport 2026

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styremedlemmer vært:

Leder	Kjell Arne Oppebøen	Åsjordet 1 C
Styremedlem	Bjørn Erik Rødser	Åsjordet 1B
Styremedlem	Fatemeh Zeinale	Åsjordet 1 B
Styremedlem	Erik Ildal	Åsjordet 1 B
Styremedlem	Rikke Bjerke	Åsjordet 1 C
Varamedlem	Jan Dybdahl	Åsjordet 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Ullern View
Sameiet består av 30 boligseksjoner.
Sameiet Ullern View er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919035854. Det ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsjordet 1 A,B,C
0382 Oslo

Gårds- og bruksnummer:
28 468

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter eller forretningsvirksomhet.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Ullern View har ingen ansatte.

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

DRIFTSRAPPORT FRA STYRET 2025

Innledning

Det har vært avholdt 6 (20.2, 27.3,15.5, 28.8, 23.10,11.12) styremøter i 2025. Referatene har blitt formidlet til alle beboerne til orientering med kopi til OBOS. Årsmøte 2025 ble gjennomført 6.mai på Bjørnsletta Skole.

Styret arbeider etter følgende føringer:

- Vi skal ha orden og ”ship shape” som reflekterer de fine og flotte byggene med uteområder som vi bor i.
- Vi arbeider for nøkternhet mht. kostnader
- Vi søker et opplegg med løpende vedlikehold og eventuelle reparasjoner
- Vi skal reservere noen få oppgaver i fellesområdene til egne initiativ og egen innsats.
- Vi bør ta hensyn til at vi er et lite sameie med få medlemmer
- Alle har et ansvar for å informere styret om problemer/feil i fellesområdene

Styret er opptatt av at verdier vi har i disse byggene og fellesområder blir ivaretatt.

Styrets overordnede visjon er at det skal være trivelig å bo i vårt sameie.

Styret følger opp aktiviteter og belastninger mot budsjett og likviditet styring.

Vi bor i moderne bygg med flere avanserte løsninger for VVS, oppvarming, dørautomatikk, brannalarmanlegg, varmtvannavlesning og ventilasjon. Disse løsningene er veldig bra og nyttige. Men de må fungere og enkelte

må kontrolleres ihht offentlige krav. Videre har vi et pent uteområde som det er krevende å vedlikeholde.

- Erfaringen vi har med respektive service avtaler varierer. Bruk av tilbud i markedet gir bedre priser og bedre service. Erfaringen for oss som et lite sameie er at service med mindre service selskaper synes mest hensiktsmessig.
- Styret vurderer hvert år om enkelte avtaler bør testes i markedet.

- Styret jobber med å få etablert rutiner for nødvendige arbeider hvert år. Se vedlikeholdsplaner og rutiner for service og kontroll arbeider.

Fokus i 2025 har vært å følge opp service avtaler og løpende ordne opp i uønskede feil.

Forbruket av strøm i 2025 var ca 32000 kwh mindre enn 2024. (totalt 169000 mot 201000 i 2024). Totale kostnader til strøm ble da 185000 kr mot 273000 kr i 2024.

Temperatureffekten ute er trolig årsaken på forbruk. Kostnadene endret med markedspris og noe pga ny strømavtale.

Videre har styret aktivert seg med flere brev til Oslo Kommune (Bystyret med flere) i forbindelse med planer for Åsjordet 3 og Åsjordet-veiens utilstrekkelighet som sikker skolevei. Beboere har blitt orientert om dette.

Vi setter nå pris på at Åsjordet veien har blitt enn offentlig vei og at det har blitt montert opp sikrere gjerde mot t-banen og betong hindringer i anleggsperioden mellom vei og fortau.

Disse sakene og andre aksjoner blir kommentert i respektive avsnitt.

Styret har hatt service avtaler på følgende områder.

• Utearbeider sommer og vinter	Gartnerhagen
• Forsikring	IF
• Rengjøring/matteleie	Cares
• Vask avfallsbrønner	Ren Dunk
• VVS	EGRØR
• Ventilasjon (garasje)	SoonClima
• Varmtvannsmåling	Techem
• Elektrisk anlegg felles	Oslo Vest Elektro
• Låser/dørautomatikk	Asker Lås
• Brannalarm/nødlys	Firesafe
• Heisservice	Schindler
• Periodisk heiskontroll	Heiskontrollen
• Garasjeport	Sollihøgda Portservice
• Inspeksjon tak-sluk	Sobol Byggtjenester
• Strømavtale	Entelios
• Strøm nettverk	Elvia
• TV og bredbånd	Telia
• Forvaltning og regnskap	OBOS
• Revisjon	BDO

De fleste avtalene er inngått etter konkurranse i markedet. Vi har erfart at service fra nye firmaer er nyttige da de også fungerer som 3.parts kontroll.

Vi har fra 2025 avtale for strømleveranser med Entelios (via rammeavtale med OBOS.) Vi har avtalt Norgespris

Fra1.september inngikk vi avtale om trappevask med Concluo. Bedre pris i markedet.

Videre har vi endret avtalen med OBOS fra 1.1 2026 til en enklere avtale som passer oss som lite sameie og med mange etablerte rutiner. Det reduserte avtale pris med ca 40000,- kr per år.

Følgende avtaleområder er iht. til krav i forskrifter: VVS, brannalarm, nødlys, heiser, og dørautomatikk.

Følgende rutine kontroller og ordinære service arbeider ble gjennomført i 2025. Dette har vært ihht planer.

- Heiser (februar og august)
- Garasjeport (mai og november)
- Ventilasjon garasje i februar
- Utskifting filtre i hver leilighet i oktober ble fordelt til seksjonseiere.
- VVS i september
- Varmepumpe i september
- Dørlåser/dørautomatikk i mars
- Brannalarmanlegget i april
- Vask avfallsbrønner i september.
- Inspeksjon tak sluk oktober
- Vask garasjegulv i mai
- Plen og hekkeklipping etter behov
- Snømåking etter behov

Vi har fått utført følgende ekstraordinære arbeider i 2024. Enten pga oppståtte feil og/eller slitasje eller oppgraderinger besluttet av styret.

- Ny kabel fra garasjeport til vegg. (del av service arbeidene)
- To ekstra innkallinger heis service pga heisstans i B og C
- Byttet armatur og batterier enkelte nødlys. (av styret)
- Byttet bevegelse sensor for lys i korridor fra C til garasje (av styret)
- Byttet ut enkelte lamper i oppgangene (av styret)
- Byttet alle 3 dekor lamper inngangskorridorer.
- Ekstraordinær service varmekabler ned til garasje
- Gjennomført 1.hjelp kurs (primært ved hjertestans) for beboere som ønsket det.
- Jordfeil til bod i C
- Strømutfall oppgang A med et omfattende søk etter jordfeil
- Styret besluttet en oppgradering av signal forbindelsen fra garasje kamerat.

Styret har erfart at enkelte feil kan ordnes av styremedlemmene etter innkjøp av deler. Noen reserve deler har vi da på følgende områder:
--Skjermer til tak lamper i garasje
--Lysstoff rør til garasjelamper
--Bevegelse sensorer i tak korridorer til garasje
--Batterier til nødlys
--Multisensorer til leilighetene

Styret har etablert et «1.linje beredskap notat» som er oppbygging av erfaring fra små problemer (lært bla av service personell) som kan ordnes av oss selv. Dette notatet har styremedlemmene og det er plassert i teknisk rom og rom for sikringer.

Styret har kjøpt inn høytrykkspyler slik at vi kan spyle granitthellene på dugnad.

En forenklet oversikt over likviditet utviklingen i 2024:

Egne oppgraderinger utgjorde ca kr. 50 000

- vegglamper, egen høytrykkspyler, innkjøp reservedeler, innkjøp ventilasjonsfiltre, skilt parkeringsplass, planter ved mur mot øst,1.hjelp kurs

Ekstraordinær drift kostnad ble ca kr. 50 000

- varmekabler til garasjeport, strømutfall oppgang A, montert nye lamper, reparasjon heis B og C, oppgradert video kamera nettverk fra garasje

Videre ble strømutgiftene kr 87000- lavere enn i 2024. Totale strømutgifter var kr 185000,- (50% til resultatregnskap, 50 % varmt vann avsetning). Det skyltes lavere forbruk med 32000 kwh og lavere strømpriser

Mer om de enkelte sakene i respektive avsnitt.

Dette har medført god likviditet. Da er det totalt ca 207 946- på sparekonto. (med renter). Og 281 500,- på driftskonto pga mindre forbruk enn budsjettert og periodisering. Det har gitt en robust likviditet mot uventete reparasjoner og mulige oppgraderinger.

Styret forslår dog en økning i innbetalingene til fellesutgifter med **5%** fra andre halvår 2026 som reflekterer indeks økningene. På den måten opprettholder vi nåværende gode likviditet

Kommentarer til enkelte avtaler og gjennomførte arbeider

Utearbeider

Utearbeider. Rapport for Sesongen 2024/25 – vinter og sommer.

Vår leverandør for vedlikehold av uteareal – sommer og vinter har vært **Gartnerhagen**. (GH). Avtalen er løpende med 3 mnd. gjensidig oppsigelsesfrist og en pris-regulering som følger konsumprisindeksen.

Rapport - Vinter 2024/25

- Vinteren var en «normal snøvinter», og mindre isholke enn det vi hadde året før. Snøbrøyting ble utført tilfredsstillende av GH. De er skånsomme mot granitthellene ved valg av redskaper.
- Vi har fortsatt med egenstrøing og det fungerer relativt bra.

Rapport - Sommer 2025

Grøntarbeidet har blitt bedre siste år mht ugress da beddene nå er i ferd med å bli markdekkende. Det nye beddet oppe på platået har nå satt seg og vi kan nyte mer blomster. Vi har selv ansvar for vanning. Vi har pt. tilstrekkelig med utstyr for dette. Ved uvanlig varme og tørke kan det tidvis være et problem å få satt opp en vanningsturnus, men vi får stole på vår egen spontankapasitet ettersom sommeren skrider frem.
Vi må leve med at de store poplene ved grensen til naboen sprer røttene sine inn på plen området vårt ved lekeplassen. Det suger både vann fra plenen og lager små rotknuter.

Dugnad i fjor ble avholdt i mai. En entusiastisk gjeng bidro med godt humør og innsats og jobben ble raskt gjort unna. Dugnaden fungerer som et ypperlig sosialt lim – ikke minst for å inkludere nye beboere. Denne gangen kombinerte vi dugnad med påfølgende vårfest. Tilbakemeldinger fra dere var veldig positive og vi ønsker derfor å fortsette med dette opplegget. Det er gledelig med så stor oppslutning. Styret spanderte (dvs vi alle) spanderte cold retter fra Strøm Larsen med ypperlig tilleggs retter fra omtenksomme beboere.

Vi har anskaffet en kraftig høytrykkspyler for å rense de fine granitthellene våre. Det ble gjort på en meget effektiv måte og vil bli gjennomført hver sesong.

Planer for 2026/27

Pr dags dato har vi ingen større planer for utearealet vårt. Vi vil bytte ut noe av treverket på lekeplassen. Bl.a for å forhindre at småbarns fingre setter seg i klem i sprekkene.

Vi har innhentet alternativt tilbud fra annen leverandør, men det forutsatte bruk av **roboter** til plenklipping. Det var et rimeligere opplegg og det er mulig dette er fremtiden, men vi ser det litt an. Eventuelt kjører vi et lite begrenset prøveprosjekt sommeren 2026. En robot er stillegående og jobber kontinuerlig 24/7, men vi har mange småplener og er usikre på hvordan en robot takler det.

Garasjegulv

Garasjegulv ble vasket av GH´s underleverandør i mai. Resultatet var strålende i 2025 også.

Rengjøring:

Felles gulvareal i korridorer og trapper vaskes 1x per uke av Cares. Dørmatter byttes hver annen uke. Noe sjeldnere om sommeren. Eventuell klaging på kvalitet har positiv effekt. De følger opp med fornyet vasking. Kvalitet erfaring med nytt vaskefirma er bra.

Strøm.

Vi har nå strømavtale med Entelios (via en rammeavtale de har med OBOS) etablert fra 1.des 2024. Vi forventer lavere strømkostnader med denne avtalen.
Det ble inngått en avtale om Norgespris sist høst.

Lavere forbruk i 2025 med 32000 kwh trolig pga av utetemperatur. Anlegget har fungert som det skal. Vi er spesielt oppmerksomme på driften av varmepumpe (jfr varsellamper og viktig informasjon fra beboere)

Ventilasjon.

Utskifting av filtre ble gjennomført i garasje i mai som tidligere. Men vi valgte et eget innkjøp av filtre for leilighetene. De ble tilkjørt. Styret skrev på hver enkelt filterpakke leilighet nr, fordelte til de enkelte og beboere måtte installere selv. Styret tilbød hjelp til bytte for de som ønsket. Styret opplevde at den nye ordningen fungerte greit.
I fjor høst noterte flere beboere at filter for inntak av uteluft var mer skitne enn tidligere. Støv fra arbeider Åsjordet 3 kan være en årsak.
Styret legger derfor opp til å sørge for innkjøp av filtre for bytte 2x per år inntil videre.

Varmepumpe

Fungert som den skal.

Garasjeport.

Garasjeporten er som kjent en kritisk del av vårt sikringsopplegg mot innbrudd. Den må alltid være lukket mellom ut og inn kjøring.

Ny serviceavtale med Sollihøgda Port service fungerer bra. Kabel mellom port og styringsenhet ble skiftet.

Fordi porten som sagt er kritisk har vi nå valgt en service avtale med service 2x per år mot tidligere 1x per år.

Renovasjon

Avfallsbrønner for restavfall blir tømt ukentlig. For papir hver 14.dag. Vask av restavfallsbrønnene gjøres 1x per år (september)

Maling av avfallsbrønnene utført i 2025 som planlagt. Rustmerker og graffiti ble fjernet

Heisene

Instruks for nødåpning av heis er lagt ut i plastlomme ved postkassene. Styret tror den kan brukes av alle om nødvendig.

Og for å repetere fra siste årsrapport:

Ved aktivering av alarmknapp inne i heisen vil person som svarer ringe et av styremedlemmene. Disse har prøvd ut instruksen og vil fungere som 1.linje hjelp for nødåpning. Om ingen i styret er tilgjengelig må mottager av alarm skaffe relevant ekspertise. Service selskap innkalles for service etter nødåpning.

Styret anmoder alle om å gjøre seg kjent med denne instruksen.

Også mandat til mottager for alarm er lagt inn i plastmappe sammen med instruksen.

Service på heisene ble gjennomført 2 ganger.

En ekstra innkalling av service personell er en kostbar prosess. Vi hadde en 2 ekstra innkallinger i 2025 for heiser i B og C

Dørlåser/dørautomatikk

Årlig service ble gjennomført i mars uten spesielle problemer. Enkelte dørlåser notert på service som slitt for mulig utskifting senere.

Ombygging dør kode system med et enklere system for bytte av dørkoder.

Brannalarm/nødlys.

Service ble gjennomført i april sammen med bytte av batterier i enkelte nødlys.

Enkelte nødlys armaturer og batterier ble byttet ut. Utført av styret.

Videre er det satt opp instruks ved inngangene og fra garasje til byggene for evakuering ved brann.

NB: Vi har ikke automatisk alarm til brannvesen

Telia

Styret har inntrykk av at beboerne er fornøyd med kapasitet og service.

Fornyet signal forbindelse fra kamera i garasje montert.

Tiltak mot innbrudd og dørkoder.

Det nye opplegget for mer hensiktsmessig bytte av dørkoder virker bra.

De fleste har nå også forsterket dørene til bodene med skinner og nye låskasser.

Som tidligere vil koder til hoveddørene og garasje bli byttet med ulike intervaller. Dørkoder er kun forbeholdt oss beboere. Besøkende inkludert håndverkere skal bruke ringeklokke systemet.

Et viktig bidrag mot innbrudd er at alle beboerne fortsetter med kritiske observasjoner og vise skepsis når ukjente ringer på.

Eventuelle spesielle nye tiltak vil komme i referater fra styremøtene eller som egne mailer fra styret.

Vi velger et sikringssystem med skall sikring.

Inspeksjon sluk på takterrassen.

Dette ble gjennomført av Sobol Byggtjeneste i oktober. Det ble spylt ned i takrennene.

Ellers så ble sluk renset, og noe mose fjernet. Vi fikk en rapport med bilder fra denne inspeksjonen.

Åsjordet veien.

Gjelsten Bolig har reaktivert planer for Åsjordet 3. Vi har fått nabovarsel og invitert til å komme med merknader i en høring om Åsjordet-veien. Vi har sendt inn merknader til dette som dere har blitt informert om. Vi har spesielt kommentert at veien foran hos oss er en meget dårlig sikret som skolevei.

Bystyret har også vedtatt at veien foran hos oss skal bli offentlig og dermed med kommunalt ansvar for vedlikehold, brøyting etc.

Vi har fremdeles spørsmål om veien liggende i PBE som de ikke har svart på. Noen av punktene som vi har oversendt til PBE ble ikke besvart før anleggsarbeidene Å3 startet opp. Vi har derfor sendt en formell klage på dette til Statsforvalteren som ikke er besvart.

Gjelsten Bolig på Åsjordet 3 har startet opp anleggsarbeidene med fokus på opparbeidelse av bygge grop.

Gjelsten Bolig har oversendt planforslag til PBE for Åsjordet 9-13. De planene har blitt avslått av PBE to ganger. I det siste avslaget ble mange av våre argumenter om bla veitrafikk og sikkerhet for skolebarn brukt i avslaget.

Vi må forvente mye støy og trafikk i anleggsperioden

Reklamasjoner

Unntaket til denne avtalen var at vannlekkasjer takutspring over tak terrasse A og B skulle unntas så vel som uløst løsning for isgang ved streng kulde rundt luftepiper for alle 3 byggene. Det står ved lag.

Ellers viser styret til referater fra styremøtene.

Sosiale aktiviteter

Sommerfest gjennomført etter dugnaden på plassen foran A. Det var vellykket! Styret valgte innkjøp av catering mat.

Takket være Knut og Henrik fikk vi igjen opp et fint juletre og dekorativ julebelysning på gjerdet mot veien. Og en hyggelig julesamling sammen med juletre tenningen. Mange takk!

Annen støtte.

Og takk til hjelp fra Bjørn for vedlikehold av lysstoffrør i fellesområdene.

Videre mange takk til Afshin for flott innsats med vanning om sommeren.

Dugnad innsatsen 14.mai var betydelig fra veldig mange nok en gang. Benker og lekeapparater ble innsatt med olje, vi rakte plener og under hekker, renset renne foran garasjeport og tømt rister foran inngangsdørene.

3. Regnskap 2025 og budsjett 2026

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Av ekstraordinære kostnader i 2025 kan nevnes ekstra klipp av hekk, reparasjon heis, batterier enkelte nødlys (utført av styret), byttet lamper oppgang A og B, ny bevegelse sensor for lys korridor C til garasje, strømutfall oppgang A, nye dekor lamper inngangskorridorer, oppgradert signaler fra kamera i garasje, service varmekabler, ny kabel garasjeport)

Se forøvrig egen omtale av disse sakene i styrets årsberetning.

Til drift ble strømutgiftene på kr 92621,- (kr 107379- lavere enn budsjett.). Dette er 50% av total kostnad.

Det skyltes først og fremst lavere totalt forbruk med 32000 kwh enn i 2024.

Hvis vi slår sammen postene drift og vedlikehold med andre drift kostnader i resultatregnskapet så utgjør det tilsammen kr.534044,- mot budsjett kr 534000,- (styret innrømmer at det er litt tilfeldig)

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2025 basert på innkrevde felleskostnader utgjorde da kr 1 566 984,- som budsjett.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var tilsammen på kr 1 456122,-

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 118466,-

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 532302,- hvorav kr 207946,-i sparekonto.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet kommentarer til budsjett for 2026.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Regnskap:

SAMEIET ULLERN VIEW
ORG.NR. 919035854, KLIENTNR. 7716

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 984	1 556 554	1 567 000	1 606 000
Andre inntekter		0	152 461	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 566 984**	**1 709 015**	**1 567 000**	**1 606 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 069	-6 643	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-90 060	-85 948	-90 000	-50 000
Konsulenthonorar		0	-13 192	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-359 780	-536 218	-270 000	-250 000
Forsikringer		-100 489	-102 201	-100 000	-108 000
Kommunale avgifter	7	-356 054	-323 085	-360 000	-378 750
Garasjer	8	-20 358	0	0	0
Energi/fyring	9	-92 621	-129 301	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 263	-156 017	-160 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-174 264	-163 921	-264 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 456 122**	**-1 590 690**	**-1 583 000**	**-1 564 750**
DRIFTSRESULTAT		**110 862**	**118 325**	**-16 000**	**41 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 604	3 325	0	0
Finanskostnader		0	-222	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 604**	**3 103**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**118 466**	**121 428**	**-16 000**	**41 250**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		118 466	121 428		

Document ID 09222115557570829098 Signert KAO, BER, RFB, EAI, FZ

SAMEIET ULLERN VIEW
ORG.NR. 919035854, KLIENTNR. 7716

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 625	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 231	13 340
Driftskonto OBOS-banken		281 500	250 178
Sparekonto OBOS-banken		207 946	102 278
SUM OMLØPSMIDLER		**532 302**	**365 795**
SUM EIENDELER		**532 302**	**365 795**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		340 247	221 781
SUM EGENKAPITAL		**340 247**	**221 781**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 679	37 325
Leverandørgjeld		57 585	106 005
Energiavregning	12	88 791	684
SUM KORTSIKTIG GJELD		**192 055**	**144 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**532 302**	**365 795**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Sameiet Ullern View

Kjell Arne Oppebøen | Erik Andreas Ildal

Rikke Føyen Bjerke | Bjørn Erik Rødser | Fatemeh Zeinali

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 376 664
Garasje	77 280
TV/bredbånd	113 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 566 984**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 069
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 069**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 519
Drift/vedlikehold VVS	-10 770
Drift/vedlikehold elektro	-32 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 495
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 748
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 913
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 597
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 841
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 950
Kostnader dugnader	-6 034
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-359 780**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-194 585
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-356 054**

NOTE 8
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Drift/Vedlikehold	-20 358
SUM KOSTNADER GARASJER	**-20 358**
SUM GARASJER	**-20 358**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92 621
SUM ENERGI / FYRING	**-92 621**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 800
Container	-7 015
Datautstyr	-2 265
Renhold ved firmaer	-91 886
Snørydding	-36 744
Andre driftskostnader	-5 627
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-697
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 914
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-19 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 264**

Document ID 09222115557570829098 Signert KAO, BER, RFB, EAI, FZ

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	936
Andre renteinntekter	117
SUM FINANSINNTEKTER	**7 604**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-314 556
SUM INNTEKTER	**-314 556**

KOSTNADER

Techem	22 443
Vedlikehold	110 837
Strøm	92 486
SUM KOSTNADER	**225 766**

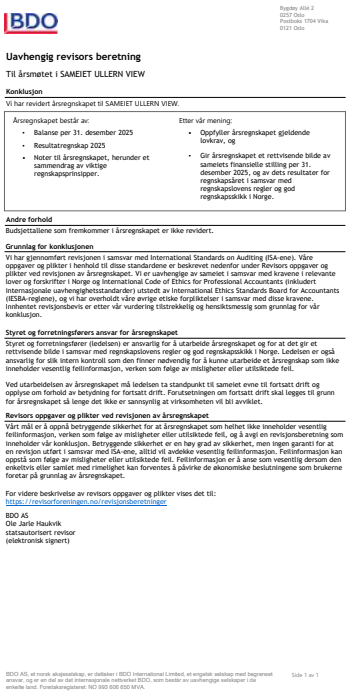
SUM ENERGIAVREGNING	**-88 791**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Document ID 09222115557570829098 Signert KAO, BER, RFB, EAI, FZ

4.Revisors beretning



BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLERN VIEW

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLERN VIEW.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiet 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisor's Document-Id:A1-E0E-MC-PNR-T-3NY-F4-KEDA-1SFTJ-XD4G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

5. Årsplan og budsjett 2026

Drift vedlikehold:

1. Vedlikehold sommer	Plenklipp	GH
2. Vedlikehold vinter	Snøbrøyting	GH
3. Vedlikehold grusing	Egen innsats	GH (om ekstra)
4. Vedlikehold vår	Fjerne grus	GH og dugnad
5, Vask garasjegulv	Hver mai	GH
6. Vask korridorer	Ukentlig	Cares
7. Mattebytte	Hver 14.dag	Cares
8. Spyling granitt	Hver mai	Dugnad
9. Hekkeklipping	2x hvert år	GH
10. Kontroll sluk takterrasser	Oktober	Sobol
11. Kontroll brannstige A,B	Oktober	Sobol
12. Vask avfallsbrønner	September	Ren Dunk
14. En ekstra skrubb av trapper vurderes		Cares

Regulære service avtaler:

1. Heisanlegg	feb og aug	Schindler
2. VVS	September	EGRøR
3. Dører og Låser	Mars	Asker Lås
4. Brannalarm	April	Firesafe
5. Brannstige A og B	Oktober	Sobol
6. Inspeksjon tak sluk	Oktober	Sobol
7. CO følere i garasje	Etter behov	Soon Clima
8. Ventilasjon i garasje	Etter behov	Soon Clima
9. Avlesning varmt vann	Januar	Techem
10.Garasjeport	2x pr år	Solli port serv

Ekstra ordinært vedlikehold:

1. Vanning og gjødsling av plener og planter om behov
2. Vurderer jordforbedring ved lekestativene
3. Vurderer ny sand i sandkasse

4. Bytte hekkeplanter om behov
5. Lekkasje fra 2 bakketerrasser til garasje

Om midler i budsjett vurderer styret også.

1.Vaske ytre vegger og feste løse veggplater (større prosjekt)
2. Fjerne feil montert spillvannsrør i garasjetak
3. Male/flekking dører i garasjeområdet
4. Bedre skilting ved gjesteparkering
5.??

BUDSJETT 2026

Se pkt 3

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold og andre driftkostnader er det budsjettert med tilsammen kr 534000,-til normalt vedlikehold og ekstraordinære reparasjoner.

Vi har ingen forslag til spesielle oppgraderinger i 2026. Men har i budsjett antatt en ekstra hekk klipping.

Ellers legges inn bla en ekstra utkalling heis og en ekstra utkalling garasjeport problemer.

Styrets erfaring med vårt anlegg er at vi har et avansert teknisk anlegg som bør ha årlig service for å sikre stabil drift. Men vi har også erfart at feil kan oppstå og at reparasjon kan bli kostbart. Derfor konservativt budsjett på de enkelte driftskonti.

Større reparasjoner/kostnader er det ikke budsjettert for. Da kan en ekstraordinær innkalling av midler bli nødvendig.

Ellers lister vi opp diverse saker under vedlikehold som det kan være aktuelt å få utført. Dette prioriteres av styret i forhold til behov og tilgjengelige midler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Vi budsjetterer konservativt noe over kostnader for 2025 selv om vi har avtalt Norgespris. Strømforbruk i 2025 var lavt trolig pga ute temperatur.
.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5.2

6. Godtgjørelse til styret

Ingen endringer fra 2021

7. Vedtekter

Ingen endringer fra 2024

8. Husordensregler

Styret foreslår følgende presiseringer i husordensreglene.

Nytt punkt 1.3
1.3 Orden på balkong/terrasse
Det skal være normal god orden og godt vedlikehold på balkongene, markterrassene og garasjeplass, jfr. vedtektene § 3-1-3 og § 5-1-1.

Nytt punkt 2.6
2.6 Parkering.
Sameiet Ullern-View har egen gjesteparkering med 2 plasser. Disse skal kunne benyttes av gjester til eiere i sameiet.

Intensjonen er at dette skal være parkering av kortere varighet.

Plassen kan også benyttes til bilvask for sameiets seksjonseiere, men parkeringsbehov har
prioritet. Plassen skal være ryddig etter bruk.

Tid for parkering kan være fra noen timer opp til en weekend/lang weekend. Dette for at
flest mulig kan dra nytte av plassen.

Dersom bilen flyttes i parkeringsperioden (gjesteperioden) har man ingen prioritet for å få
den tilbake ved retur dersom annen gjest har tatt plassen.

Overtredelser kan medføre borttauing for førers regning og risiko.

Nytt punkt 4
4 Godkjennelse av Husordensreglene.
Endring av husordensregler vedtas på Årsmøte for Sameiet Ullern View med alminnelig
flertall.

Alle nyinnflyttede (eier eller leietager) plikter å sette seg inn i husordensreglene. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

9. HMS

Med henvisning til Interkontrollforskriften må vi som sameie utarbeide en HMS-plan med risikoanalyse. Denne må følges opp regelmessig iht. krav.

Med utgangspunkt i den gjennomførte risikoanalysen er det utarbeidet en handlingsplan som har som formål å bedre sikkerheten og redusere mulighetene for at uønskede hendelser skal inntreffe i sameiet. Planen skal regelmessig gjennomgås og oppdateres som en del av styrets HMS arbeid. Handlingsplanen finnes som vedlegg 2 til denne planen.

Oppfølging

Styret skal som en naturlig del av driften av sameiet, iverksette rutiner for å avdekke og rette opp feil og mangler.

- HMS arbeidet skal være en del av vedlikeholdsplaner presentert på årsmøter.
- Styret vil etablere og gjennomgå en årsplan for ulike temaer som skal bearbeides av styret.
- Styret har utarbeidet en 1.linje beredskap notat for styremedlemmer som blir gjennomgått hvert år.

Tidspunkt / Måned	Tema
Januar	Sjekk (nye) lover og forskrifter. Kommunal heiskontroll hvert 2.år.
Februar	Sjekk avfallshåndtering og uteareal etter vintervedlikehold, service heiser (1 av 2)
Mars	Sjekk bygningskonstruksjoner. Service dørautomatikk
April	Service brannvarslingsanlegget, nødlys. Service garasjeport (1 av 2)
Mai	Sjekk uteareal.
Juni	
Juli	
August	Sjekk vannrør, drenssystemer og avløp, service heiser (2 av 2)

September	VVS service, vask avfallsbrønner
Oktober	Sjekk innbrudds sikkerhet, filterbytte ventilasjon, service garasjeport (2 av 2)
November	Fylle kasser med strøsand
Desember	Revidere målsettinger og planer for HMS-arbeidet

Risikoanalyse og HMS-plan

Ullern View - Risikoanalyse

Dato: 17.03.2022

1. Kryss av for sannsynligheten for en hendelse.
2. Kryss av for konsekvensen av en hendelse.
3. Multipliser verdiene for sannsynlighet og konsekvens.
4. Prioriter problembeskrivning ved å gi høyest sum høyest prioritet.
5. Lag en handlingsplan med beskrivelse av problembeskrivning, oppgavefordeling og tidsfrister.

		SANNSYNLIGHET			KONSEKVENS				Vedlegg 1
		Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Kan skje	Kan føre til død / Uopprettelige miljøskader og konsekvenser eller Kan føre til alvorlig skade / Store miljømessige konsekvenser - Materiell skader		Kan føre til midlertidig skade / mindre miljømessige konsekvenser eller	Sum	Prioritet
Forhold i virksomheten som kan medføre risiko (farer og problemer)		3	2	1	3	2	1	Sum	Prioritet
A	Brann i fellesareal og boenheter, forårsaket av uforsiktig bruk av ildfarlige objekter, feil og mangler med utstyr og verktøy etc.			x	x			3	3-A
B	Innbrudds sikkerhet, innbrudd i leiligheter, garasje og boder som skyldes tilkomst gjennom inngangsdør og garasjedør	x					x	3	3-B
C	Snø og is i inngangsparti, parkeringsplass og nedkjørsel til parkeringsgarasje som kan føre til person- og materiellskade			x		x		2	2-C
D	Elektrisk anlegg, feil på, mangler, manglende sikring som kan føre til person- og materielle skader			x	x			3	3-D
E	Varmeanlegg/Ventilasjonsanlegg, (Gulvvarme, varmtvann) feil og mangler som kan føre til driftsproblemer og -stans	x					x	3	3-E
F	Bygningskonstruksjoner, feil og mangler som kan føre til uønskede hendelser og materiell skader			x		x		2	2-F
G	Vannsikkerhet, feil, mangler og skader som kan forårsake lekkasjer		x				x	2	2-G
H	Heisanlegg, stopp under drift og driftsproblemer som kan føre til uønskede hendelser og materiell skader		x				x	2	2-H
I	Uteareal, hendelser knyttet til vedlikehold av plen, bed etc., aktiviteter ved dugnader som kan føre til ønskede hendelser og person- eller materielle skader			x		x		2	2-I
J	Trafikkforhold, uoversiktlig trafikkbilde rundt innkjøring til parkeringskjelleren		x		x			6	6-J
K	AVFALLSHÅNDTERING, mangelfull oppfølging av krav og regler			x			x	1	1-K

Ullern View Boligsameie - Handlingsplan for HMS-tiltak ***Vedlegg 2***

Oppdatert: 17.03.22

Prioritet	Tiltak	Aksjon / Frist	Ansvarlig
6-J	**TRAFIKKFORHOLD**		
	· Vurderer risiko knyttet til utkjøring fra parkeringsplass og garasjeanlegg	Unngå parkering for nær innkjørsel garasje	Styret
	· Biler parkert langs etter veien reduserer oversikten når man kjører ut av parkeringsanlegg. Til tider høy trafikktetthet av biler og fotgjengere/skolebarn.	Vis ekstrem forsiktighet ved inn og utkjøring av garasjeanlegg.	Alle
	· Følge opp med Oslo kommune at vedlikehold, rydding av snø blir ivaretatt i tiden det tar til sak om eierskap av vei er avklart.	Følge opp med Oslo kommune mht foreløpig vedlikehold. Brev sendt fra Bydelsutvalget til Oslo kommune	Styret
	· Utbygging av Åsjordet 3 vil føre til økt trafikk og økt fare for ulykker.	Følge opp sak mot Neptune og Oslo kommune. I tillegg vurdere: arbeide for at det skal bli forbudt å parkere langs veien pga bredden	Styret
3-A	**BRANN** i fellesareal og boenheter, forårsaket av uforsiktig bruk av og oppbevaring av ildsfarlige objekter, feil og mangler med utstyr og verktøy etc.		
	FOREBYGGING		
	Fellesareal (garasje, sykkelbod, el-rom, teknisk rom, inngang/oppgang, søppelanlegg, varmveeksler)		
	· Holde fellesarealene rene og ryddige	løpende	Alle
	· Kontroll av sprinkleranlegg i tekniske rom og garasjeanlegg	Årlig kontroll	VVS/EG Rør
	Boenheter		
	· Holde boder i kjeller fri for spesielt brann- og eksplosjonsfarlige stoffer	minne alle om dette ved behov	Alle
	· Informasjon om brannforebyggende forhold til beboere.	minne alle om dette ved behov	Alle
	· Alle har informasjoner i mottatt Brukerveiledning for hver leilighet (FDV)	minne alle om dette ved behov	Alle
	VARSLING		
	Fellesareal		
	· Fellesareal har installert røykdetektorer, brannvarslere og alarmer tilknyttet til sentralt brannalarmanlegg	Brannalarm m/nødlysanlegg kontroll og vedlikehold årlig.	Schneider Electric og El. Gruppen
	Branngardin installert i bygg B	Årlig kontroll	HABY
	Boenhetene		
	· Alle boenhetene har installert røykdetektorer og varslere tilknyttet felles varslingsanlegg	Alle beboere skal gjøre seg kjent med og kunne operere anlegget på panel ved inngangsparti.	Alle/Styret
	RØMNING OG BRANNSEKSJONERING		
	· Følge opp at alle rømningsveier har fungerende merking og er ryddige og fri for hindringer	Alle beboere må ta ansvar for å holde rømningsveier fri og melde fra hvis skilting må forbedres. Styret utfører årlig inspeksjon	Alle/Styret
	Orienteringsplan i henhold til gjeldende bygg regelverk.	Orienteringsplanen er plassert på veggen ved branvarlingstavler. Orienteringsplanen inneholder informasjon om brann-skillende bygningsdeler, rømnings- og angrepsveier, slokkeutstyr og brannteknisk installasjoner (alarm- og slokke-anlegg) for parkeringskjelleren og byggene generelt.	Styret
	· Brann og røykspredning; nytt bygg 2017, brannseksjonering formodes ivaretatt, brannisolerende inngangsdører til alle boenhetene og i fellesareal. Automatiske dørlukkere for inngangsdører, hovedinngangsdør, dører fra garasje. Ventilasjonsanlegg adskilt for hver boenhet. Ventilasjon kjelleretasje i eget anlegg.	Brannalarm m/nødlysanlegg kontroll og vedlikehold årlig.	Schneider Electric Trio ving (Dører)
	· Risikogrupper som trenger assistanse ved evakuering?	Vurderes fortløpende	Styret
	· Gjennomføre årlig brannevakueringsøvelse (Mønstring ved avfallsbrønn)	Styret varsler om øvelse/test av anlegg i god tid	Styret
	· Oppdatere beredskapsplan for sameiet	Årsmøte	Styret

	SLUKKING		
	Fellesareal (slokkeutstyr tilgjengelig hvor det finnes mulige brannkilder og brannfarlig materiale)		
	· Bygget har installert sprinkleranlegg i alle kjellerrommene og oppgang. Inngå årlig kontroll og vedlikeholdsavtale for anlegget. (Skifte av pakninger, inspeksjon/ skifte dyser, innrapportering til database)	Årlig kontroll	VVS/EG Rør
	· Det er installert 2 stk brannslanger i garasje ved blokk A og C.	Årlig kontroll	VVS/EG Rør
	· Alle boenhetene har installert sprinkleranlegg (pumpeanlegg i teknisk rom).	Årlig kontroll	VVS/EG Rør
	· Alle boenhetene har installert håndpulver/skum-slokkeapparat. Hver boenhet er ansvarlig for å sikre seg at utstyret fungerer.	Kvalifisert kontroll for 5-årlig inspeksjon samt informere beboere om eget ansvar for oppfølging, kontroll og vedlikehold årlig	Alle
	· God merking i fellesområde utenfor byggene mht oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. · Kan bli utfordrende for brannbiler å komme seg inn på fellesområdet mellom byggene hvis det er parkert biler for høyt opp i svingen mot T-banen ved avfallsanlegget	Undersøke om det kan settes opp ett merke som viser hvor bilene skal begynne å parkere for å sikre at tilkomst til byggene er ivaretatt. Kan utføres på vårdugnad	Styret
3-B	**INNBRUDDSSIKKERHET**. Innbrudd i leiligheter, garasje og boder som skyldes tilkomst gjennom inngangsdør og garasjedør eller fra verandaer i 1. etasje.	Kode for inngangsdør kan endres ved behov.	Styret
	· Adgang til bygg skjer gjennom hovedinngangsdør og garasjeport, begge med automatiske lukkeanordninger.	Husordensregler	Alle
	· Inngang fra garasje til oppgang foretas gjennom 2 dører med automatiske lukkeanordninger. Ikke låsbare.	Husordensregler	Alle
	· Inngang til boder for hver boenhet har låsbare dører. Tilsvarende for elektrisk tavlerom og teknisk rom. Disse skal alltid være låst.	Husordensregler	Alle
	· Informasjon til beboere om åvåkenhet slik at uvedkommende ikke tar seg inn i bygget.	Husordensregler	Alle
	· Sikre at uvedkommende ikke slippes inn gjennom automatisk døråpning ved bruk av calling anlegget eller ved åpen garasjeport.	Husordensregler	Alle
	Oppfordre beboere til å sette beslag på egne boddører	Informere og oppfordre beboere	Alle/Styret
	· Sikre boder slik at ikke uvedkommene kan klatre over kanten.	Utbedret januar/februar 2020	Styret
3-D	**ELEKTRISK ANLEGG**, feil på, mangler, manglende sikring som kan føre til person- og materielle skader		
	· Tilstand, nyinstallasjon		
	· Nytt bygg og anlegg 2017.	Foreløpig brukstillatelse for anlegget foreligger for bygget. Følge opp at endelig brukstillatelse foreligger	Styret
	· Sikring av anlegg		
	· Teknisk rom med styreenhet for varmeanlegg er avlåst for uvedkommende.	Låst. Styreleder har nøkkel	Styret
	· Alle el- tavlene er merket med spenningssystem.	OK	Styret
	· Forebyggende		
	· Boenhetene: Informasjon om hvordan man forholder seg til sitt el-anlegg gitt i brukerveiledning for hver leilighet	Nødvendig dokumentasjon på FDV for boenheten	Alle
	Vurdere avtale for ettersyn og kontroll med sertifisert elektro- kontrollør/- installatør. Avtalen kan også inneholde vedlikehold og nye elektroarbeid etter behov for fellesareal og boenhetene.	Årlig kontroll	Elektriker Gruppen
	Sjekke at El-bilerladere ikke benyttes med skjøteledninger	Årlig kontroll	Styret
3-E	**VARMEANLEGG** (Teknisk rom inkl varmtvannsberedere, gulvarme, varmtvann) feil og mangler som kan føre til driftsproblemer og -stans		
	· Utføre jevnlig kontroll og ettersyn	Årlig kontroll	VVS/EG Rør
2-C	**SNØ OG IS.** Snø og is i inngangsparti, parkeringsplass og nedkjørsel som kan føre til person- og materiellskade		
	· Sørge for at det ryddes for snø og at det strøs ved glatt parkeringsplass og inngangsparti.	Ved behov	Gartnerhagen/Beboere
	· Undersøke behov for snørydding på tak	Gjennomgang med beboere i øverste etasje.	Styret
	· Sørge for utstyr til strøing for egen hjelp. Sikre at det strøs ved glatt inngangsparti	Sandkasse plassert utenfor inngang til alle bygg. Ta ansvar og strø hvis man har anledning.	Gartnerhagen
	· Følge opp med Oslo kommune angående veistrekning fra sving ved T-banen og ned til skolen. Denne er privat med ukjent eier. Her vil ikke kommunen rydde snø og strø. Dette medfører økt risiko for ulykke da det er stor pågang på denne veien (spesielt morgen og ettermiddag).	Fortsette jobben mot Oslo kommune og Neptune for å få avklart situasjonen.	Styret

2-F	**BYGNINGSKONSTRUKSJONER,** feil og mangler som kan føre til uønskede hendelser og materiell skader		
	TILSTAND		
	- **Fellesareal**		
	- Nytt bygg 2017. Tilstand generell forventes god.		
	- Garasjeport, hindre at porten får feil og mangler som forårsaker driftsproblemer og eventuell skade på personer eller materiell. Inngå kontroll og vedlikeholdskontrakt.	Årlig kontroll	Norport
	- Ventilasjonsanlegg kjeller etasje. Avtale inngått med Soon Clima for kontroll og vedlikehold 1 x år og årlig skiftning av filter. Hindrer feil og mangler som forårsaker driftsproblemer. Inspisere at anlegget fungerer.	Årlig kontroll	Soon Clima
	- **Boenhetene**		
	- Ventilasjonsanlegg boenhetene.	Krav fra Neptun at filtrene byttes av service leverandør.	Soon Clima
	- Terrasser, sørge for at vann renner uhindret gjennom avrenningsrør ved å holde avrenning systemet åpent. Noen terrasser mangler fortsatt inspeksjonsluke. Må utbedres ved 1. kontroll	Minne om ved behov	Beboere med takterrasse/Styret
2-G	**VANNSIKKERHET,** feil, mangler og skader som kan forårsake lekkasjer		
	TILSTAND		
	- Nytt bygg og anlegg 2017. Tilstand forventes i orden.	Foreløpig brukstillatelse på plass	Styret
	- **Fellesareal**		
	- Etablere rutiner for tilsyn og kontroll av rørsystem	Årlig kontroll	VVS/EG Rør
	- Sjekke funksjon og hvordan kontroll og vedlikehold skal gjennomføres for drenering/ oppsamling av vann:		
	- Automatisk varmeanlegg for drenering ved rist inn til garasje fungerer.	Rense rist	Styret
	- Sørge for at avstengning av hovedvannkrane i teknisk rom er kjent for styrets og tilstrekkelig antall andre beboere.	Merke hovedkran tydelig	Styret
	- **Boenhetene**		
	- Beboerne har ansvar for vedlikehold av synlige installasjoner i boenhetene.	FDV	Alle
	- Kjenne til bruk av og plassering av vann stoppekraner	FDV	Alle
2-I	**UTEAREALER,** hendelser knyttet til vedlikehold av plen, bed etc., aktiviteter ved dugnader som kan føre til uønskede hendelser og person- eller materielle skader		
	- Tilstand på lekeapparater/lekeplass	Kontrolleres hver vår	Styret
	- Vurder sikkerhetstilstand på utstyr samt dets overflater på lekeplassen	Kontrolleres hver vår	Styret
	- Sikre at drensrør under rister i inngangsparti / nedkjørring garasje er fri for løv, grus etc.	Renses ved behov	1HH
	- Gressplen og bed		Gartnerhagen
	- sørge for at plenen vedlikeholdes med klipping og tilhørende tiltak.		Gartnerhagen
	- vedlikehold og luking av bed, stell av planter		Gartnerhagen
	- Dugnad, sørge for at oppgaver utføres med ivaretakelse av HMS		Styret
	- Skade utvendig kran som kan føre til lekkasje som må stoppes innvendig.	Merke kraner til utvendige punkt	Styret
2-H	**HEISANLEGG,** stopp under drift og driftsproblemer som kan føre til uønskede hendelser og materielle skader		
	- Sørge for at heisanlegget er i orden og ivareta sikker drift.	Ettersyn 2 x i året ihht forskrift + offentlig heiskontrol hvert 2. år	Schindler
1-K	**AVFALLSHÅNDTERING,** mangelfull oppfølging av krav og regler		
	- Sørge for at avfallshåndteringen følger kommunens krav og retningslinjer inkludert kildesortering og håndtering av spesialavfall.	Info etter behov til beboerne	Alle
	- Påse at det ikke oppstår brann i avfallsbrønner. Containerene har forsvarlig avstand til bolig.		Alle

HMS-runde Ullern View

HMS-runde Ullern View gjennomført 20.04.2026.Deltakere: Erik Ildahl og Kjell Arne Oppebøen fra styret. Gjennomgang basert på handlingsplan for HMS tiltak og i henhold til sjekkliste utarbeidet av OBOS.

Se signert sjekkliste nedenfor:

UTFØRT 20/APRIL - 2026
E. ILDAHL
K.A OPPEBØEN

Oppganger, kjellere og loft

Ta turen gjennom alle oppganger, kjellere og loft.

Sjekk at

- brannslukningsutstyr er enkelt tilgjengelig
- OK
- rømningsveier er fri for søppel, sykler og andre gjenstander
- OK
- rømningsveier er merket, skiltet og opplyst
- OK
-
- dører til rømningsveiene slår utover og leder ut i det fri
- OK
- branninstruks henger på felles oppslagstavle
- OK
- brytere og stikkontakter er uten synlige skader
- OK
- ledninger og kabler er festet til underlaget
- OK
- skap for el-anlegg er forsvarlig låst
- —
- skjøteledninger ikke blir brukt som permanent løsning

OK

Kommentar

BESTILT SKIFTE AV BATTERI
3X LEDELYS
3X NØDLYS

Oppganger, kjellere og loft

Ta turen gjennom alle oppganger, kjellere og loft.

Sjekk at

- brannslukningsutstyr er enkelt tilgjengelig
- —
- rømningsveier er fri for søppel, sykler og andre gjenstander
- OK
- rømningsveier er merket, skiltet og opplyst
- 3X LEDELYS > TRENGER NYE BATTERIER
- 3X NØDLYS > BESTILT AV KAO.
- dører til rømningsveiene slår utover og leder ut i det fri
- OK

Garasjer

Sjekk at

- garasjen kun blir brukt til oppbevaring av relevante gjenstander og utstyr
- OK
- brannporter, sprinkleranlegg og brannvarslere fungerer
- OK, IFR. FIRESAFE
- fungerende markeringslys finnes over alle utganger
- OK
- alle ledelys fortsatter å lyse hvis strømmen kobles fra
- OK
- nødutganger ikke er blokkert
- OK
- brannslukningsutstyr er tydelig merket og lett synlig
- OK
- brannslanger er lett tilgjengelig og riktig opprullet
- OK
- klemsikringen på garasjeporten fungerer som den skal

Kommentar

SJEKKET KLEMSIKRING OK

Lekeplasser

Sjekk at

- alle konstruksjoner er godt festet
-
- konstruksjoner ikke har skarpe kanter eller utstikkende deler
-
- bolter og skruer er godt nedsenket
-
- støtdempende materiale under lekeapparater og huskestativ fungerer som det skal
-
- sanden i sandkassene er hygienisk forsvarlig

Kommentar

IKKE SJEKKET. GJØRES UNDER DUGNAD. SANDKASSE TRENGER VEDLIKEHOLD.

Tavlerom

Sjekk at

- rommet er rent og godt vedlikeholdt
- Løse gjenstander ikke lagres i rommet
- OK
- rommet er forsvarlig låst
- — NEI
- kursoversikter er oppdaterte
- OK
- sikringer, brytere eller vern ikke er unormalt varme
- OK
- testknapper fungerer på jordfeilbrytere

Kommentar

OK

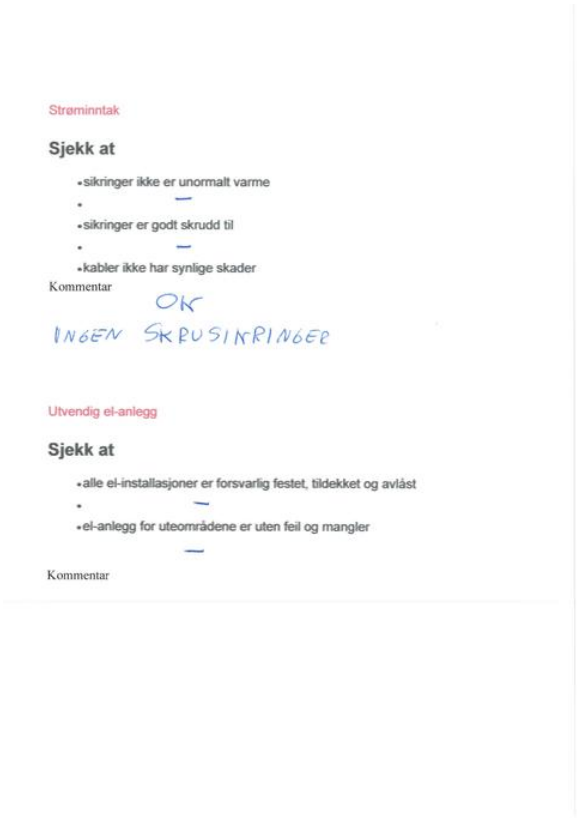
1. TAVLEROM ER OGSÅ INNGANG BADEROM

Avfallsområder

Sjekk at

- det er rent og ryddig rundt søppelkasser og beholdere

OK



Strøminntak

Sjekk at

- sikringer ikke er unormalt varme
- sikringer er godt skrudd til
- kabler ikke har synlige skader

Kommentar

OK
INGEN SKRUSIKRINGER

Utvendig el-anlegg

Sjekk at

- alle el-installasjoner er forsvarlig festet, tildekket og avlåst
- el-anlegg for uteområdene er uten feil og mangler

Kommentar

10. Valg av styreleder og styremedlemmer

Styrets sammensetning per april 2025

Kjell Arne Oppebøen	styreleder
Erik Ildal	styremedlem
Rikke Bjerke	styremedlem
Bjørn Erik Rødser	styremedlem
Fatemeh Zeinale	styremedlem
Jan Dybdahl	varamedlem

Forslag til valg av styret for 2025/2026

Kjell Arne Oppebøen	styreleder (valgt til 2027)
Fatemeh Zeinale	styremedlem (valgt til 2027)
Bjørn Erik Rødser	styremedlem (valgt til 2027)
Erik Ildal	styremedlem (velges til 2028)
Terje Swensen	styremedlem (valgt til 2028)
Jan Dybdahl	varamedlem (velges for 1 år)

Oslo, 5.mai 2026
Styret i Sameiet Ullern View

Kjell Arne Oppebøen (s) , Erik Ildal(s), Bjørn Erik Rødser (s),Fatemeh Zeinale(s)
Rikke Bjerke(s), Jan Dybdahl (s)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullern View

Møtedato:	05.05.2026
Møtetidspunkt:	18:30
Møtested:	Bjørnsletta Skole
Til stede:	14 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

---

1. **Konstituering**

   Valg av møteleder

Som møteleder ble Kjell Arne Oppebøen foreslått.

Vedtak: Valgt

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

Som fører av protokoll ble Kerstin E. Dybdal foreslått. Som protokollvitne ble

Pål William Heitmark foreslått.

Vedtak: Valgt

2. **Behandling av årsrapport for 2025**

   Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. **Behandling årsregnskap for 2025**

Resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen

Vedtak: Godkjent

4. **Revisors beretning**

Vedtak: Godkjent

5. **Godkjenne årsplan og budsjett 2026**
   I budsjettet var det foreslått å øke felleskostnadene med 5% fra og med andre halvdel av 2026, hvilket vil tilsvare 2,5% slått ut over hele året 2026. Det ble stilt spørsmål om det er riktig å øke felleskostnadene når sameiet allerede har en god likviditet. Styrets forslag om en økning av felleskostnadene er gjort utfra at man ønsker å ha en god reserve til uforutsette hendelser, bl.a ble det pekt på at en del plater i bygningene trenger å festes da skruene flere steder begynner å løsne. Det er også behov for vask av bygningene, spesielt baksidene på bygg A og C er det kommet grønske. Årsmøtet var enige i styrets forslag om økning av felleskostnadene.

Vedtak: Godkjent

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 65 000.

   Vedtak: Vedtatt

7. **Vedtekter.**

   Dokument vedlagt. Ingen endringer fra 2021

Vedtak: Godkjent.

8. **Husordensregler**

   Dokument vedlagt. To presiseringer er foreslått.

   Nytt punkt 1.3

   1.3 Orden på balkong/terrasse

   Det skal være normal god orden og godt vedlikehold på balkongene, markterrassene og garasjeplass, jfr. vedtektene § 3-1-3 og § 5-1-1.

   Nytt punkt 2.6

   2.6 Parkering.

   Sameiet Ullern-View har egen gjesteparkering med 2 plasser. Disse skal kunne benyttes av gjester til eiere i sameiet. Intensjonen er at dette skal være parkering av kortere varighet. Plassen kan også benyttes til bilvask for sameiets

seksjonseiere, men parkeringsbehov har prioritet. Plassen skal være ryddig etter bruk. Tid for parkering kan være fra noen timer opp til en weekend/lang weekend. Dette for at flest mulig kan dra nytte av plassen. Dersom bilen flyttes i parkeringsperioden (gjesteperioden) har man ingen prioritet for å få den tilbake ved retur dersom annen gjest har tatt plassen. Overtredelser kan medføre borttauing for førers regning og risiko.

Nytt punkt 4

4 Godkjennelse av Husordensreglene.

Endring av husordensregler vedtas på Årsmøte for Sameiet Ullern View med alminnelig flertall. Alle nyinnflyttede (eier eller leietager) plikter å sette seg inn i husordensreglene. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

Det ble stilt spørsmål om pkt. 1.3. Orden på balkong/terrasse. Det ble stilt spørsmål om ikke dette allerede er godt regulert i sameiets vedtekter. Styret har valgt å ikke eksemplifisere hva som er «normal god orden» fordi det vil føre til en umulig situasjon hvis man skal liste opp alt som kan falle inne under «normal god orden». Styret er av den oppfatning at å ta inn dette i husordensreglene vil nå bredere ut enn at den enkelte skal lese vedtektene som er mye mer omfattende.

Vedrørende pkt. 2.6, Parkering, var det enighet om at presiseringen om bruken av plassene var bra.

Vedrørende pkt. 4 Godkjennelse av Husordensreglene, ble det foreslått at «Alle nyinnflyttede (eier eller leietager)» blir endret til, Alle beboere (eier og leietager).

Vedtak:

Punkt 1.3 Vedtatt med

1 stemme mot og 13 for.

Punkt. 2.6 Enstemmig vedtatt

Punkt 4 Enstemmig vedtatt etter at man endret «Alle nyinnflyttede (eier eller leietager)» til Alle beboere (eier og leietager).

9. **Godkjenne HMS plan**

Vedtak: Godkjent.

10. **Valg av styreleder og styremedlemmer for 2 år og varamedlem for 1 år**

Forslag til valg av styret for 2025/2026

Kjell Arne Oppebøen styreleder (valgt til 2027)

Fatemeh Zeinale styremedlem (valgt til 2027)

Bjørn Erik Rødser styremedlem (valgt til 2027)

Erik Ildal styremedlem (velges til 2028)

Terje Swensen styremedlem (valgt til 2028)

Jan Dybdahl varamedlem (velges for 1 år)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Pål Heitmark påpekte at det ikke var ført opp et punkt nr. 11 Annet. Styreformann beklaget denne glippen og inviterte årsmøtet til å ta opp ting.

Pål Heitmark lurte på om sameiet arrangerte felles vindusvask for beboerne. Dette ble avkreftet. Det er opp til den enkelte å selv bestille vask av vinduer, men flere av beboerne anvender seg i dag av et firma som heter Rene Vinduer.

Pål Heitmark lurte på om det ville være en ide at vi i sameiet snakket sammen om hva som eventuelt er ok å ha stående på sin P-plass. Styreformannen opplyste at hver enkelt beboer som har P-plass eier denne og derfor i utgangspunktet kan bestemme hva som skal oppbevares her. Dette forutsetter dog at man holder seg innenfor sin P-plass og ikke blir til sjenanse for de andre naboene.

Styreformannen informerte litt om byggingen av Åsjordet 3.

Også utbygging av Åsjordet 9-13 ble det informert litt om. Gjelsten Bolig ønsker her å bygge rekkehus som er avslått av både PBE og Byrådet. Gjelsten Bolig har på bakgrunn av dette nå prøvd å få tillatelse til å endre sitt opprinnelige forslag.

Møtet ble hevet kl.: 20.30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Kjell Arne Oppebøen

Fører av protokollen

Navn: Kerstin E. Dybdal

Protokollvitne

Navn: Pål William Heitmark

Husordensregler Sameiet Ullern View – Vedtatt årsmøtet 5. mai 2020

Ordensreglene skal sikre våre verdier og bidra til at du og dine naboer kan bo trygt i et trivelig miljø.

1 YTRE ORDEN.

1.1 Grilling.

Kun elektrisk grill og gassgrill på balkongene

1.2 Grøntområder.

Sameiets grøntområder skal vernes, og det er ikke tillatt å fjerne trær eller busker uten styrets tillatelse. Det skal eventuelt ryddes opp etter bruk av fellesarealer.

1.3 Orden på balkong/terrasse.

Det skal være normal god orden og godt vedlikehold på balkongene, markterrassene og garasjeplass, jfr. Vedtektene § 3-1-3 og § 5-1-1.

2 FELLESROM.

2.1 Låsing av dører.

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst, og ikke åpnes for uvedkommende via porttelefonen. Garasjeport skal være lukket utenom bruk. Se til at ingen uønskede kommer inn mens porten er åpen.

Generelt skal alle være spørrende og kritiske til ukjente personer i fellesområdene. Ikke slippe inn uvedkommende som ringer på utenfra og som ikke skal inn til den enkelte.

Videre skal den enkelte være meget restriktiv til hvem man gir adgangskoden til.

2.2 Orden i trapperom.

Trapperom er rømningsvei ved brann og skal holdes fri for f.eks. skotøy, sportsutstyr, sykler, papir og søppel. Kun barnevogner er tillatt plassert under trapp/i gangen dersom det ikke er til hinder for rømning. Dette gjelder også for garasjeanlegg.

2.3 Avfallshåndtering.

Husholdningsavfall kastes i den anvist avfallsbrønn. Papir skal legges i brønn for papiravfall. Glass- og metallavfall og annet avfall leveres på gjenvinningsstasjon.

2.4 Brannfarlige stoffer.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige materialer som gasser og høyeksplosive stoffer i private eller felles arealer. Gassflasker må kun lagres på balkong eller takterrasse.

2.5 Røyking.

Det er ikke tillatt å røyke i innomhus fellesarealer, så som ganger, heiser og i garasje.

2.6 Parkering.

Sameiet Ullern-View har egen gjesteparkering med 2 plasser. Disse skal kunne benyttes av gjester til eiere i sameiet. Intensjonen er at dette skal være parkering av kortere varighet.

Plassen kan også benyttes til bilvask for sameiets seksjonseiere, men parkeringsbehov har prioritet. Plassen skal være ryddig etter bruk.

Tid for parkering kan være fra noen timer opp til en weekend/lang weekend. Dette for at flest mulig kan dra nytte av plassen.

Dersom bilen flyttes i parkeringsperioden (gjesteperioden) har man ingen prioritet for å få den tilbake ved retur dersom annen gjest har tatt plassen. Overtredelser kan føre til borttauing for førers regning og risiko.

2.7 Endring av fasade.

Det må søkes styregodkjennelse for endring av fasade. Ved montering av utvendige rullegardiner e.l. skal fargevalg samordnes med styret.
Utkast til foreløpige husordensregler pr september 2017

3 3.INDRE ORDEN.

3.1 Ro.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 - 06:00.

3.2 Selskap.

Vis hensyn overfor naboer ved å unngå høyrøstet snakk, sterk musikk eller annet bråk.
Nabovarsel skal gis hvis man skal ha selskap ut i de små timer.

3.3 Støyende arbeid.

Støyende arbeid, banking etc. må ikke forekomme etter kl. 21:00.
Berørte beboerne skal varsles i god tid om tidspunkt, varighet og kontaktinformasjon til eier av leiligheten ved langvarige støyende arbeider.

3.4 Erstatningsansvar.

Seksjonseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår i fellesarealene eller på annen beboers eiendom som følge av brudd på husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dette gjelder for eksempel ved transport av gjenstander i fellesarealene eller som en funksjon av flytting. Kostnader med å fjerne gjensatte eiendeler i fellesarealer dekkes av beboer.

4 Godkjennelse av Husordensreglene.

Endring av husordensregler vedtas på Årsmøte for Sameiet Ullern View med alminnelig flertall.

Alle beboere (eier og leietager) plikter å sette seg inn i husordensreglene. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

5 Informasjon.

All formell informasjon fra styret kommer på e-post. Sameiets lukkede Facebook side brukes f.eks. til observasjoner og erfaringsutveksling.

Vedtekter for Sameiet Ullern View org. nr. 919 035 854– Vedtatt årsmøtet 5 mai 2020

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ullern View. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2016.

(1) Sameiet består av 39 eierseksjoner.
Av disse er 30 seksjoner boligseksjoner betegnet som bruksenhet med en hoveddel og med tilleggsarealer. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningene, med egen inngang.

(2) I tillegg er det 4 seksjonerte boder og 5 seksjonerte garasjeplasser i garasjekjeller

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

1.2 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA) eksklusive balkonger, terrasser og tilleggsdel i grunn. For parkeringsseksjoner er det fastsatt en enhetskost per parkeringsplass.

2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Dog er det ikke tillatt å leie ut mer enn en hybel.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

(3) Boder og parkeringsplasser er på privat eiendom tilhørende sameiet og kan kun omsettes og leies ut innenfor sameiets medlemmer

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

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

2.2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2.4 Særlig om korttidsutleie

(1) Med korttidsutleie menes utleie av hele boligseksjonen i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

(3) Ved korttidsutleie skal styret, ved styrets leder, orienteres med kontaktinformasjon på leietaker samt varighet av utleieperioden for boligseksjonen.

(4) Punkt 2.3 om styrets godkjennelse gjelder ikke ved korttidsutleie.

2.3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3.2 Husordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

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

4 Sameiets parkeringsplasser

4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom forholdet som medfører at plassen må fravikes opphører, skal den som har fraveket plassen få den tilbake.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader

som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Herunder også på boder og parkeringsplasser.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å sikre leilighet (herunder inngangsdør til leilighet,) boder (herunder eventuelt egne gjenstander i bodområdet), sykler i sykkelstativ, bil og det man måtte ha på sin parkeringsplass (eksempelvis bildekk)

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

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

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

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

(12) Seksjonseiere med takterrasse har løpende vedlikeholdsplikt for sin takterrasse. Eventuell rydding av snø av takterrassen tillegges denne seksjonen. Når styret eller årsmøtet velger inspeksjon eller kontroll av bygningsmassens tilstand så vil det også inkludere takterrasser og krav til tilgang av denne.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Sameiet har ansvar for skader på fellesutstyr som f.eks. utgangsdører, garasjeport, dører i fellesområdene.

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Det søkes rotasjon av styremedlemmer mellom beboerne.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes etter behov. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal utarbeide referat fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal godkjenne referatet per e-post. Godkjent referat sendes alle seksjonseierne per e-post til informasjon.

8.3 Styrets oppgaver

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

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8.5 Inhabilitet

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

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som

ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

(3) Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere per e-post.

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

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9.11 Inhabilitet

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

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

10.2 Regnskap og revisjon

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

10.3 Forsikring

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

ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Endringer i vedtektene

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

11.4 Generelle plikter

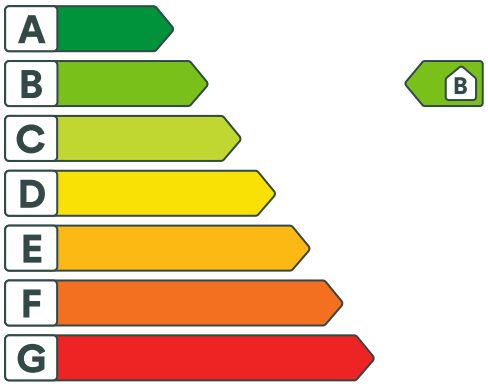
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.__

enova

Energiattest



Adresse **Åsjordet 1C, 0382 OSLO**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310803**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300502047**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **468**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **103,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **103,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 333 kWh**



Åsjordet 1C, 0382 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Åsjordet 1C, 0382 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NEPTUNE ARKITEKTER AS
Postboks 1368 Vika
0114 OSLO

Dato: 27.06.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201502567-50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Agnes Kielland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 26	Eiendom:	28/468/0/0
Tiltakshaver:	NEPTUNE BOLIG 3 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	NEPTUNE ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hoffsjef Løvenskiolds vei 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre leilighetsbygg med garasjekjeller, mottatt 03.01.2018.

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 201502567			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A01	23.02.2015	1/19
Avkjørselsplan	A03	23.02.2015	1/20
Marksikringsplan	L2-03	18.02.2015	1/22
Snitt AA	A60	23.02.2015	1/28
Fasader mot syd	A70	23.02.2015	1/29
Fasader mot nord	A71	23.02.2015	1/30
Fasader mot øst	A72	23.02.2015	1/31
Fasader mot vest	A73	23.02.2015	1/32
Landskapsplan	L2-01	29.10.2015	16/8
Høyde-og-avvanningsplan	L2-02	29.10.2015	16/9
Plan kjeller	A50-0	02.01.2018	35/11
Planer - Hus A	A50	12.06.2019	48/4
Planer - Hus B	A51	12.06.2019	48/5
Planer - Hus C	A52	12.06.2019	48/6

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2019 av:

Agnes Kielland - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

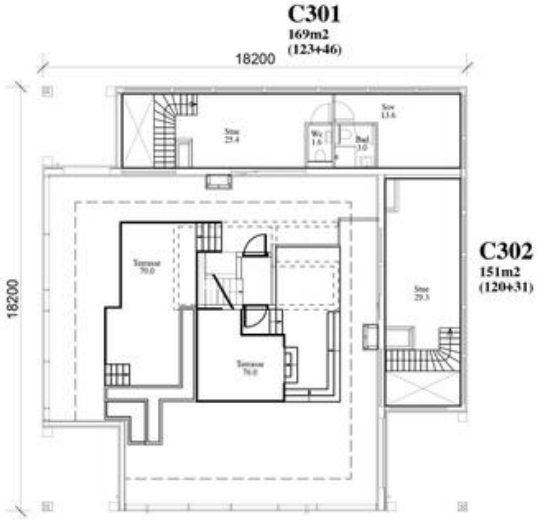
Kopi til:
NEPTUNE BOLIG 3 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, jon@neptuneproperties.no











Som bygget - anmerkninger/2018-01-02:

- C001: et soverom mer, entre flyttet
- C101: fra 4 til 3 roms (et soverom mindre),
- C103: soverom og stua byttet plass,
- C201: fra 4 til 3 roms (et soverom mindre),
- C202+C203- slått sammen til en leilighet
- C301: et soverom mindre på 4etg, bod byttet mot stue, bad, wc , soverom i toppetasje
- C302: bod byttet til stue på toppetasje.

D	Som bygget. Ref. anmerknings tekst.	2018-01-02	AK
C	Ny topp etasje. Justert høyder, flyttet på trapp. Økt antall trinn. Fjernet bad i leil.C302.	2016-04-14	AK
B	Betongvegg i 1-etg etter RIB endring/behov.	2016-01-29	AK
A	Endret status til: foreløpig arbeidstegning. Revidert dør utsparing i betong vegg.	2015-11-30	AK
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:

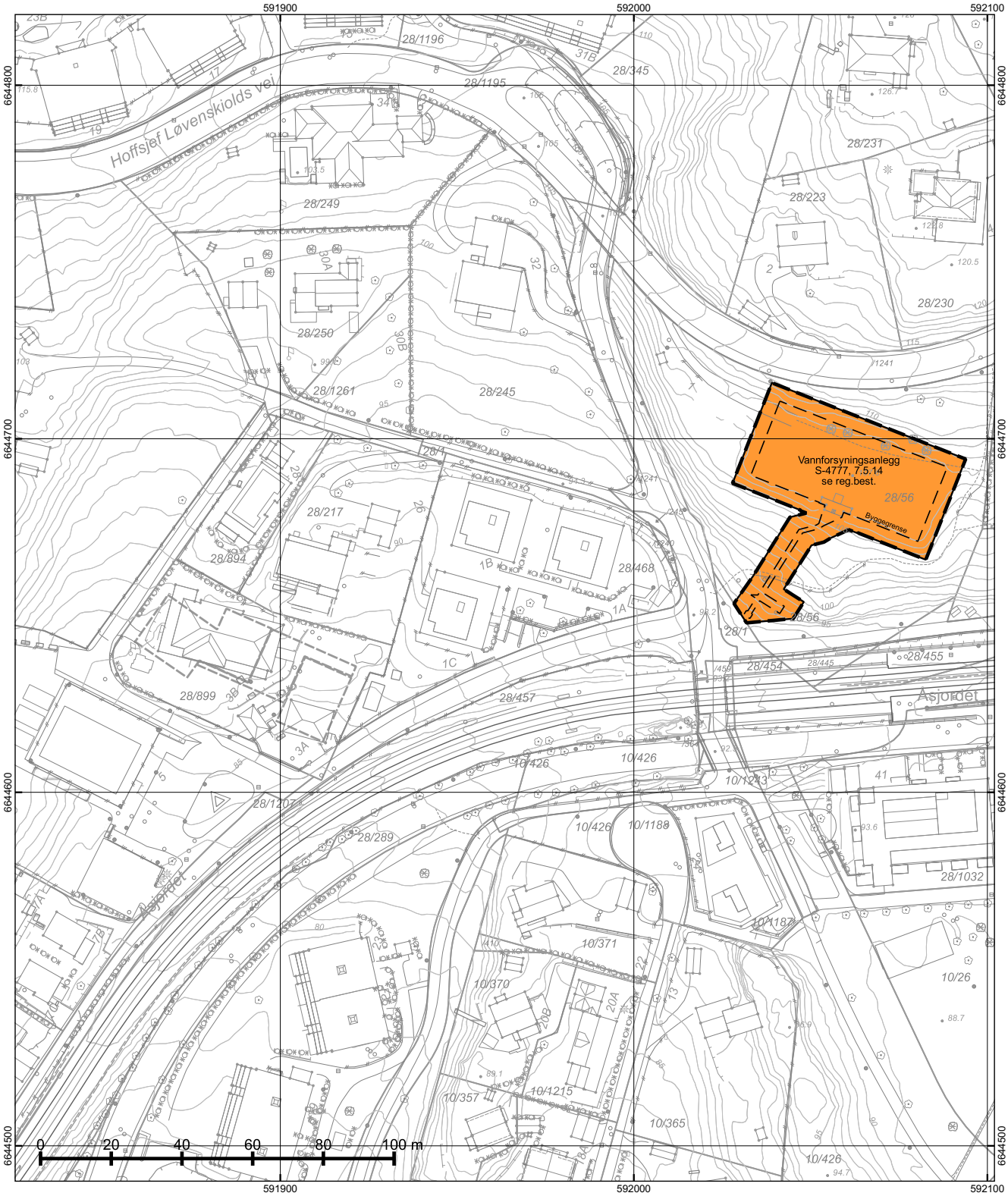
TILTAK:
Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 , 0382 Oslo. Nybygg, 3 blokker.
GNR./BNR.: 28/468

TILTAKSHAVER:
Neptune Bolig 3 AS
Pb 1368 Vika, 0114 Oslo, Tlf.: 21 64 53 32

TEGNING:
Planer hus C.
Som bygget.

DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KONTR:	FIL NR:	MÅL:	TEGN NR:	REVISJON:
200215	AK	LH	HL26 2018-01-02	1:200	A52	D

ANSVARLIG SØKER / PROSJEKTERENDE:
NEPTUNE ARKITEKTER AS
Postadresse: PB 1368,Vika 0114 Oslo Tlf: 21645338/ mobil 90738781
e-mail: leon@neptunearkitekter.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

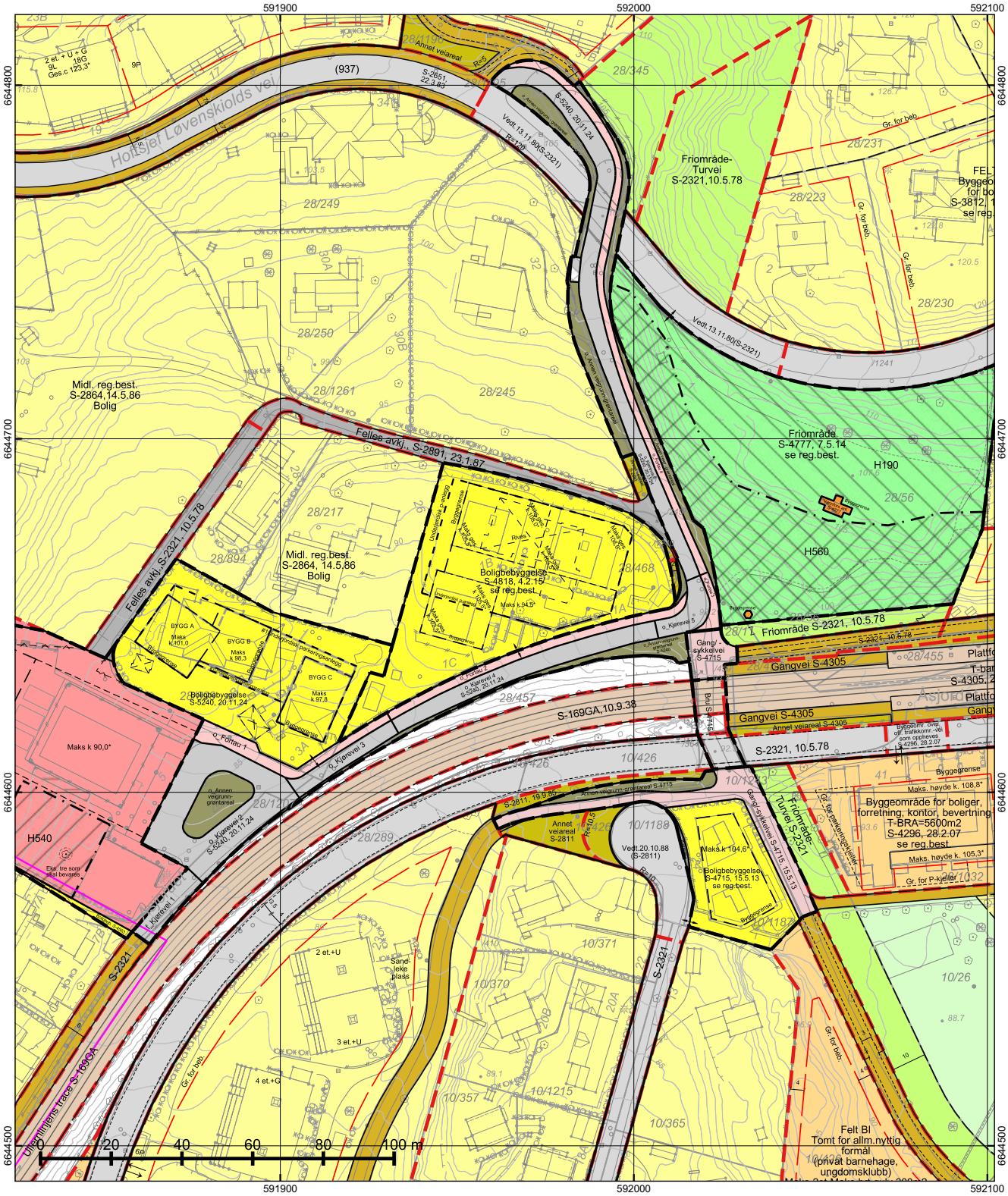
Reguleringskart

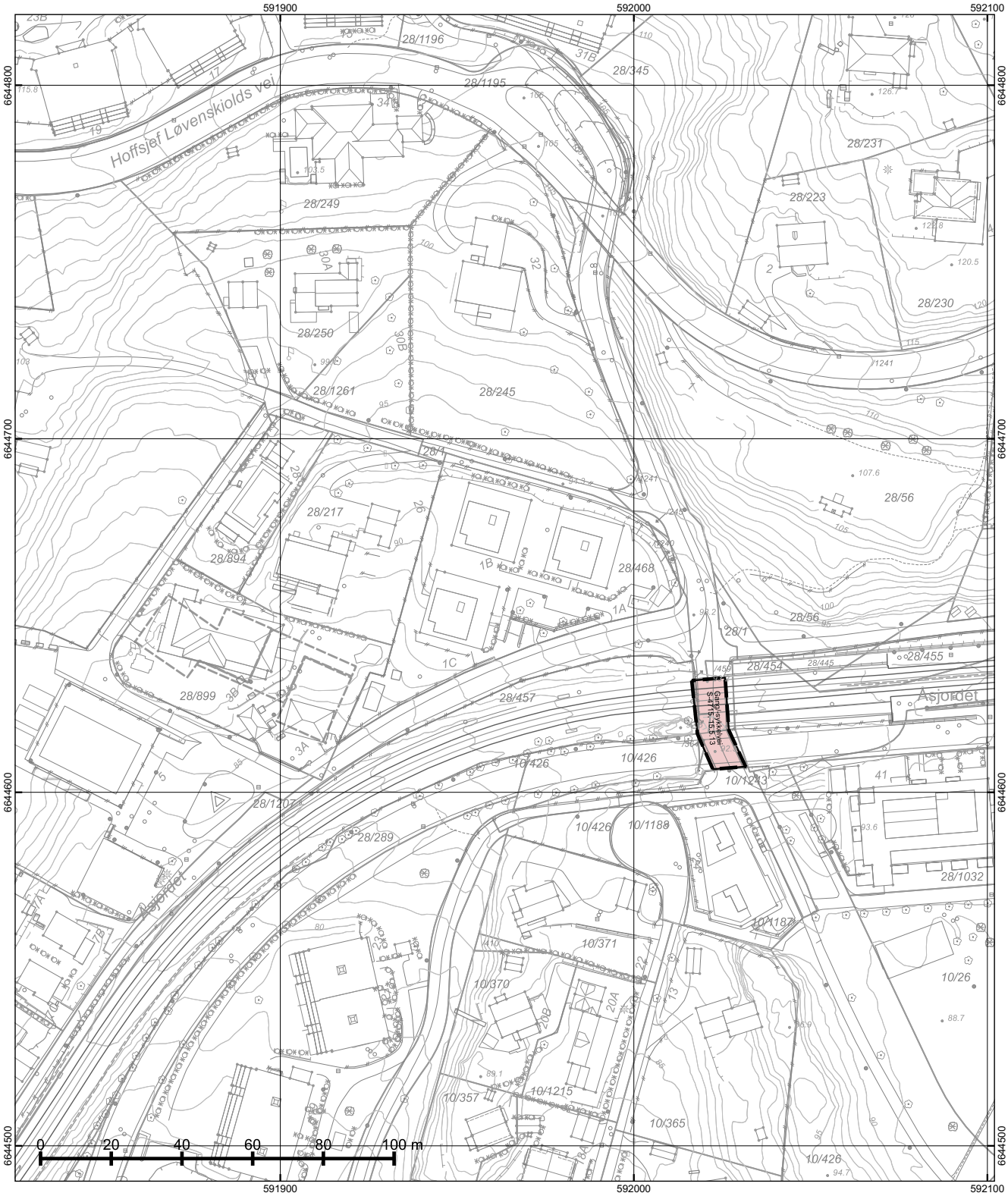
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335526/ 86534193
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: ÅSJORDET 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/468

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


591900
592000
592100
6644800
6644700
6644600
6644500
Holtsjef Løvenskiolds vei
(937)
Annet veiareal
S-2651, 22.3.83
S-5240, 20.11.24
Vedt.13.11.80(S-2321)
Friområde-Turvei S-2321,10.5.78
Gr. for beb.
Midl. reg.best. S-2864,14.5.86 Bolig
Fellesavkj., S-2891, 23.1.87
Friområde S-4777, 7.5.14 se reg.best.
H190
H560
Midl. reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Boligbebyggelse S-4818, 4.2.15 se reg.best.
Friområde S-2321, 10.5.78
Gangvei S-4305
Annet veiareal S-4305
S-169GA,10.9.38
S-2321, 10.5.78
Byggegrense
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning T-BRA=5600m2 S-4296, 28.2.07 se reg.best
Maks. høyde k. 108,8*
Maks. høyde k. 105,3*
Gr. for P-kjeller
Boligbebyggelse S-4715, 15.5.13 se reg.best.
Maks k 104,6*
Vedt.20.10.88 (S-2811)
Annet veiareal S-2811
S-2811, 19.9.95
Gang-/sykkelvei S-4715
Friområde-Turvei S-2321
Maks k 90,0*
H540
Eks. tre som skal bevares
Kjørevei 1
Kjørevei 2 S-5240, 20.11.24
Kjørevei 3
Kjørevei 4 S-5240, 20.11.24
Kjørevei 5
Fortau 1
Fortau 2
Annen vegrunn-grøntareal
Annen vegrunn-grøntareal S-4715
Boligbebyggelse S-5240, 20.11.24
BYGG A
BYGG B
BYGG C
Maks k 101,0
Maks k 96,3
Maks k 97,8
Maks k 94,5*
Maks k 95,0*
Maks k 96,0*
Maks k 97,0*
Rivles
Lekeplass for barn
Bevaringsverdig parkeringsanlegg
Bevaringsverdig parkeringsanlegg S-4715
Bevaringsverdig vegrunn-grøntareal S-4715
Bevaringsverdig vegrunn-grøntareal
Bevaringsverdig bygning
Bevaringsverdig bygning S-4296
Bygg som skal rives
Bygg som skal bevares
Bygg som skal bevares S-4296
Bygg som skal bevares S-4715
Bygg som skal bevares S-5240
Bygg som skal bevares S-4296, 28.2.07
Bygg som skal bevares S-4715, 15.5.13
Bygg som skal bevares S-5240, 20.11.24
Bygg som skal bevares S-4296, 28.2.07 se reg.best.
Bygg som skal bevares se reg.best.
Bygg som skal bevares S-4296, 28.2.07 se reg.best.
Bygg som skal bevares S-4715, 15.5.13 se reg.best.
Bygg som skal bevares S-5240, 20.11.24



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

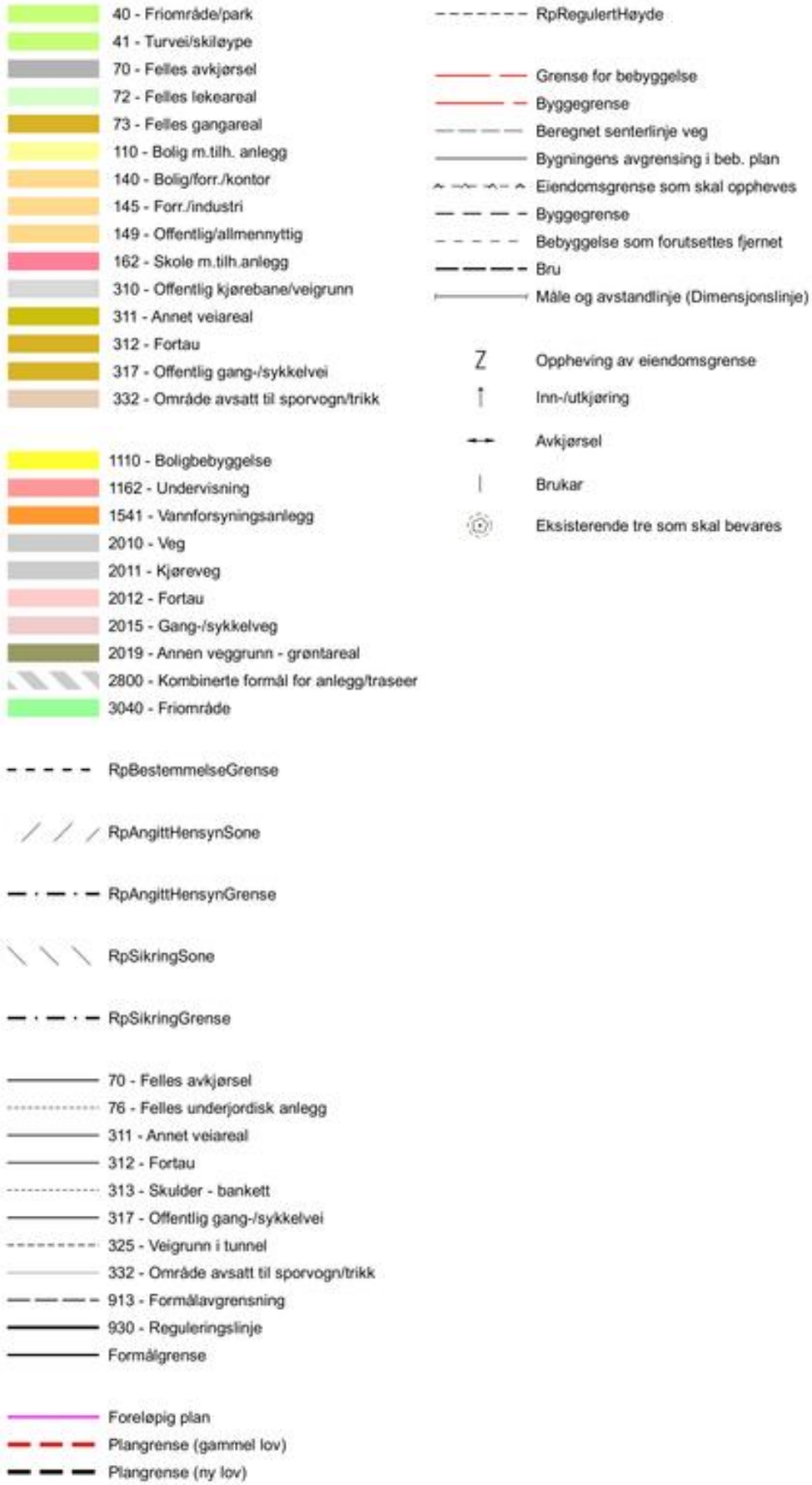
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335526/ 86534193
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: ÅSJORDET 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/468

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

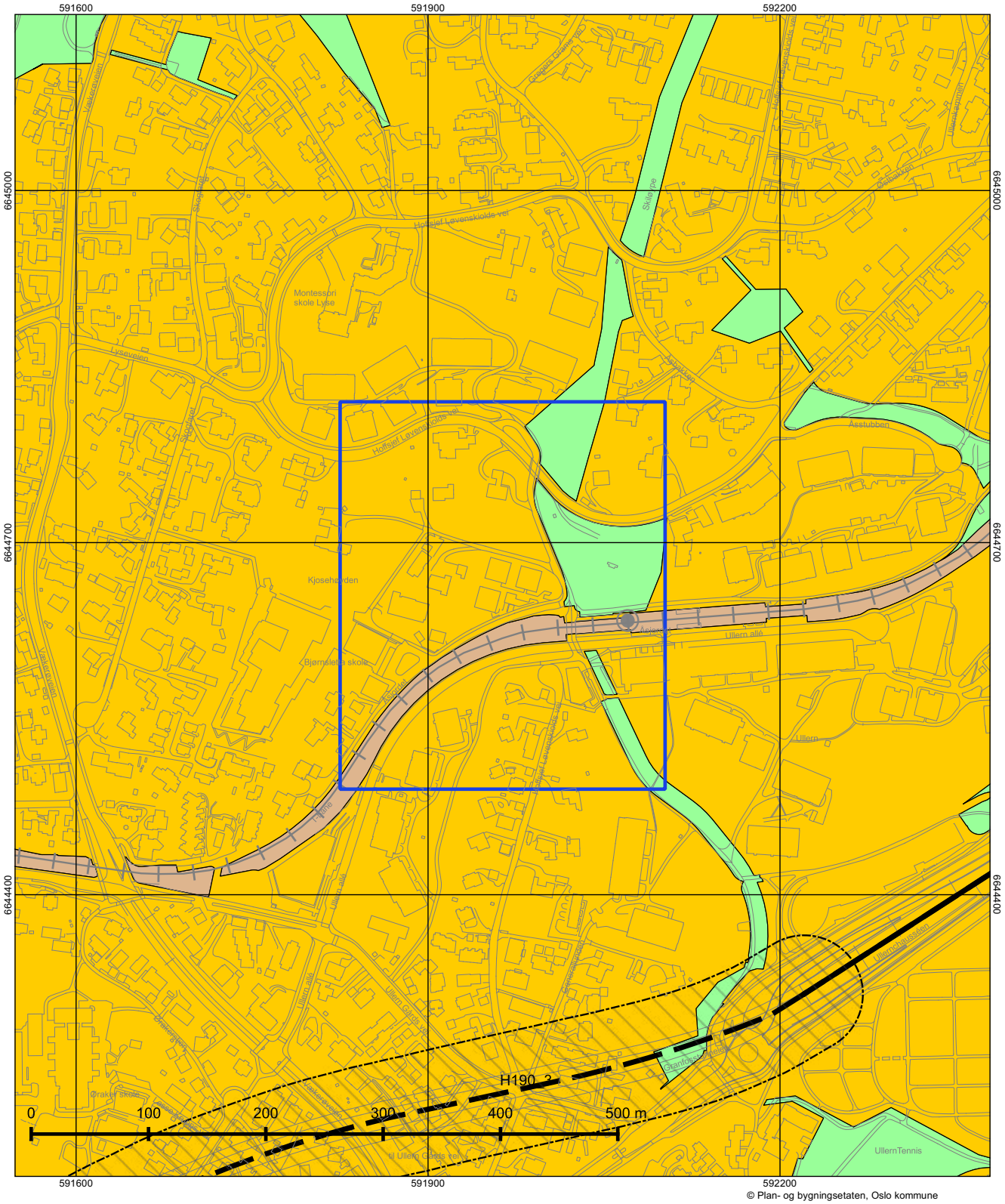
Dato: 03.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335526/ 86534193
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: ÅSJORDET 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/468

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335526/86534193
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4818

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsjef Løvenskiolds vei 26, Åsjordet, som reguleres til: -Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse.

Vedtaksdato: 04.02.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201305544
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201305544

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 26
GNR. 28 BNR. 468

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201305544, datert 07.01.2014 og revidert 23.06.2014.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse for planområdet skal ikke overstige % - BRA= 105 %.

Parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng skal ikke inngå i beregning av % - BRA. Parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng skal ikke overstige 1800 m^2 BRA.

§ 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og med maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

Parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, og med maksimal kotehøyde som vist på plankartet.

Støttemurer og utvendige trapper knyttet til uteoppholdsarealene tillates plassert utenfor byggegrense.

Maksimal gesimshøyde inkluderer rekkverk på takterrassene og takoppbygg for tekniske installasjoner og anlegg.

§ 5 Utforming
Bebyggelse over terreng skal etableres i tre bygningsvolumer. Tak utformes som pulttak med fallretning diagonalt på grunnflaten, slik at alle gesimser fremstår som skrå. Høyeste gesims skal ligge i bygningenes nordøstre hjørne.

Det tillates takterrasser. Takterrassene utformes som utsparing i takflaten med minste horisontale avstand til veggliv på 1 meter.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, oppbygg for ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen. Fasade/veggliv skal føres opp til og med tekniske installasjoner.

Balkonger skal utformes som en del av bygningskroppen og trekkes inn i volumet. Ingen balkonger skal stikke ut fra vegglivet.

§ 6 Bokvalitet
Minimum 1/3 av leilighetene skal ha BRA opptil 75 m².

Alle leilighetene skal ha egen balkong.

Ensidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

§ 7 Uteoppholdsarealer og terreng
Uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 40 % av samlet bruksareal for boligene og ha et samlet felles uteoppholdsareal på minimum 570 m^2. Minst 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller lokk.

Minst 50 % av samlet felles uteoppholdsareal skal ha min. 5 t. sol 1. mai.

Det skal etableres uteoppholdsarealer for differensierte brukergrupper, det vil si små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre. Det bør etableres et tilbud til ulike aldersgrupper i form av f.eks. lekearealer, ballspillfasiliteter, sittegrupper, kjøkkenhage, takterrasser, gressplener etc.

Jordsmonn over parkeringskjeller skal være minimum 0,8 meter der det skal etableres trær og 0,4 meter der det skal etableres annen vegetasjon.

Terrengoverganger mellom garasjeanlegget og omkringliggende terreng skal utformes og bearbeides på en naturlig måte.

§ 8 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise beplantning, utearealer for differensierte aldersgrupper, sykkelparkering, areal som er medregnet uteoppholdsareal og samlet felles uteoppholdsareal, samt overvannstiltak.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.

§ 9 Juridisk bindende vegetasjonsplan
Juridisk bindende vegetasjonsplan S-008, datert 06.11.2013, viser eksisterende trær som ikke tillates fjernet og trær som skal reetableres.

Trær vist på vegetasjonsplanen S-008 som blir syke eller dør tillates fjernet, men skal da erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Trær som på planen er vist at skal reetableres, skal også være stedegne trær.

Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal dette gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på røttene, stammen eller kronen til trær merket på tegning S-008 eller trær som erstatter disse. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke innenfor denne sonen.

Før igangsetting av tiltak på planområdet skal det redegjøres for hvordan trærnes krone, stamme og røtter skal sikres under byggearbeidene. Dette gjelder de trærne som er markert med "tillates ikke fjernet" på vegetasjonsplanen.

§ 10 Avkjørsel og avkjøring til planområdet
Avkjørsel fra offentlig vei skal være fra Lyseveien til felles privat avkjørsel Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Brannutrykning, ambulanse og annen nødvendig transport skal ha atkomst til planområdets øvre nivå fra felles avkjørsel Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Avkjøring til planområdet fra felles avkjørsel er markert med pil på plankartet.

Avkjøringen til planområdet skal tilfredsstille krav til avkjørsel for Oslo ytre by og det skal utarbeides avkjørselsplan for denne avkjøringen.

§ 11 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, åpen by. All parkering skal legges i parkeringsanlegg under terreng.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 12 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 13 Overvann
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 14 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 04.02.2015 sak 9. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.02.2015.

Kjersti Simonnæs, bem.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsjordet 1C 0382 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 468, snr 26 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144